



Comune di Santarcangelo di Romagna  
Provincia di Rimini

---

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 29 - 33 - 34

# rue

## Variante 2

**Sindaco**

Alice Parma

**Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici**

Filippo Sacchetti

**Segretario Generale**

Dott.ssa Lia Piraccini

**Responsabile del Procedimento**

Arch. Silvia Battistini

**Variante specifica n. 2**

A cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici

<b>ELABORATO N. 2</b>	<b>NORME – testo coordinato</b>
-----------------------	---------------------------------

Adozione	Del. C.C. n. 109	del 18/12/2015
Approvazione	Del. C.C. n. 94	del 22/12/2016

**Stesura a seguito di variante specifica n. 2**

Adozione	Del. C.C. n. 73	del 25/10/2017
Approvazione	Del. C.C. n. 4	del 01/02/2019



*La città cambia. Il Rue si aggiorna*



Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione urbanistica e LLPP

Filippo Sacchetti

Segretario Generale

Dott.ssa Lia Piraccini

Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici Comunali

Progettista

Arch. Teresa Chiauzzi

Consulente

Arch. Edoardo Preger

**Stesura di variante specifica n. 2 a cura dei**

Funzionari dei Servizi Urbanistici Comunali

**Responsabile del Procedimento**

Arch. Silvia Battistini

Adozione D. di C.C. n. 73 del 25/10/2017

Approvazione D. di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



## **RUE - NORME**

- STESURA ADOTTATA CON D.C.C. N° 39 DEL 12/10/2011 E APPROVATA CON D.C.C. N° 42 DEL 9/05/2012.

Redazione OIKOS Ricerche Srl - Bologna

- RECEPIMENTO DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONE EMILIA ROMAGNA PER LA SEMPLIFICAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ATTRAVERSO L'APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DI NON DUPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SOVRAORDINATA, CON D.C.C. N° 65 DEL 18/12/2014.

(Il testo "Requisiti tecnici degli edifici" è eliminato dalle disposizioni regionali).

Redazione Ufficio Tecnico Comunale- Santarcangelo di R.

- VARIANTE SPECIFICA n°1, ADOTTATA CON D.C.C. n° 95 del 22/05/2014, CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON D.C.C. n° 13 del 12 marzo 2015.

Redazione Arch. Teresa Chiauzzi - Rimini

- **RUE VARIANTE 2**, ADOTTATA CON D.C.C. n° 109 del 18/12/2015, CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON D.C.C. n° 94 del 22/12/2016.

Redazione Arch. Teresa Chiauzzi – Rimini

- **VARIANTE SPECIFICA N. 2 ADOTTATA CON D.C.C. n. 73 del 25/10/2017, CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ -**

Redazione a cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici - Comune di Santarcangelo di R.



## TAVOLA DI CORRISPONDENZA

tra l'indice del Regolamento edilizio tipo di cui all'Allegato I alla Delibera di Giunta Regionale n.922/2017 e il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	RUE E ALLEGATI	ALTRE FONTI
<b>PARTE PRIMA PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>		
a) Definizioni tecniche uniformi (si rimanda all'Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017)	RUE – Norme: Premessa Definizioni, parametri, usi ed interventi Glossario	Vedi atti di coordinamento tecnico regionali: <a href="http://territorio.regionemiliana.it/codice-territorio/edilizia/atti-di-coordinamento-tecnico-regionale">http://territorio.regionemiliana.it/codice-territorio/edilizia/atti-di-coordinamento-tecnico-regionale</a>
b) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso (si rimanda alla LR 15/2013 e all'Allegato di cui all'art. 9, comma 1)	RUE – Norme: Premessa - Categorie funzionali e destinazioni d'uso Definizione degli interventi edilizi Art. 12 Glossario Quadro sinottico degli usi Descrizione degli usi	
c) Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (si rimanda all'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017)	Allegato RUE: - Tavola e scheda dei vincoli del RUE	Vedi Atto di coordinamento tecnico – Allegato III DGR n.922/2017 in: <a href="http://territorio.regionemiliana.it/codice-territorio/edilizia/atti-di-coordinamento-tecnico-regionale">http://territorio.regionemiliana.it/codice-territorio/edilizia/atti-di-coordinamento-tecnico-regionale</a>
d) Modulistica edilizia unificata (si rimanda all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017)		Sportello Unico per l'Edilizia – modulistica in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/sezioni/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/sezioni/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica</a>  Vedi DGR n.922/2017 come aggiornata ad aprile 2018 a seguito del

		comunicato n. 3/2018 del Responsabile del Servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità, in: <a href="http://territorio.regionemiliana.it/codice-territorio/semplificazioni-edilizia/modulistica-unificata-regionale">http://territorio.regionemiliana.it/codice-territorio/semplificazioni-edilizia/modulistica-unificata-regionale</a>
--	--	--

<b>PARTE SECONDA DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>		
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>		
<b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</b>		
1) la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;	RUE – Norme: Art. 74	Sportello Unico per l'Edilizia – strumenti urbanistici e pianificazione territoriale in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici</a>
2) le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;		Sportello Unico per l'Edilizia – strumenti urbanistici e pianificazione territoriale in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici</a>
3) le modalità di coordinamento con il SUAP.		

<b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</b>		
1) autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;	RUE – Norme: Art. 74	
2) certificato di destinazione urbanistica;		Certificato di Destinazione Urbanistica in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/certificato-di-destinazione-urbanistica">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/certificato-di-destinazione-urbanistica</a>

3) proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;	RUE – Norme: Art. 47	Sportello Unico per l'Edilizia – strumenti urbanistici e pianificazione territoriale in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici</a>
4) sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;	RUE – Norme: Art. 85	
5) contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;		Sportello Unico per l'Edilizia – oneri concessori: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/oneri-concessori">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/oneri-concessori</a>
6) pareri preventivi;	RUE – Norme: Art. 85	
7) ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;		
8) modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;		Sportello Unico per l'Edilizia – strumenti urbanistici e pianificazione territoriale in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici</a>
9) coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;		
10) concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.		Comune di Santarcangelo di Romagna – concorsi: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/concorsi/concorsi">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/concorsi/concorsi</a>

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:**

1) comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;		Sportello Unico per l'Edilizia – modulistica in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-</a>
--	--	---

		<a href="#">unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica</a>
2) comunicazione di fine lavori;		Sportello Unico per l'Edilizia – modulistica in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica</a>
3) occupazione di suolo pubblico;		Servizi Ambiente – occupazione suolo pubblico: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/ambiente/manutenzioni/occupazione-suolo-pubblico-lavori-edili-e-canone-cosap">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/ambiente/manutenzioni/occupazione-suolo-pubblico-lavori-edili-e-canone-cosap</a>
4) comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.		Servizi Ambiente – eternit: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/ambiente/rifiuti/amianto-eternit">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/ambiente/rifiuti/amianto-eternit</a>

<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</b>		
1) principi generali dell'esecuzione dei lavori;		
2) punti fissi di linea e di livello;		
3) conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;		
4) cartelli di cantiere;		
5) criteri da osservare per scavi e demolizioni;		
6) misure di cantiere e eventuali tolleranze;		
7) sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;		
8) ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	RUE – Norme: Art. 5  Allegato RUE: - Tavola e scheda dei vincoli di RUE	
9) ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.		

<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>		
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</b>		
1) caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi	
2) requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;	Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi	
3) requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;	RUE – Norme: Art. 75 Art. 76  Allegato RUE: - Misure per la rigenerazione urbana diffusa	
4) incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;	Allegato RUE: - Misure per la rigenerazione urbana diffusa	
5) prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;		
6) specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	RUE – Norme: Premessa – Caratteristiche e requisiti dei locali	Comune di Santarcangelo di Romagna - Regolamento d'igiene: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-igiene-alimenti-bevande/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-igiene-alimenti-bevande/view</a>
7) dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");		
8) prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.		Comune di Santarcangelo di Romagna (D.G.C. n. 135 del 12/12/2017): <a href="http://santarcangelodromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3116111?p_auth=O9ILBhEK&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCatego">http://santarcangelodromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3116111?p_auth=O9ILBhEK&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCatego</a>

		<a href="#">ry=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet</a>
--	--	--

<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>		
1) strade;	<p>RUE – Norme: Art. 60 Art. 61 Art. 62 Art. 63 Art. 64 Art. 65 Art. 66</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 27</p>	
2) portici;	<p>RUE – Norme: Art. 8bis Art. 38bis Art. 46 Art. 47 Art. 49</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 11</p>	
3) piste ciclabili;	<p>RUE – Norme: Art. 62 Art. 66 Art. 77</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 28</p>	
4) aree per parcheggio;	<p>RUE – Norme: Art. 53 Art. 54 Art. 55 Art. 56 Art. 57 Art. 58 Art. 59</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 29</p>	

<p>5) piazze e aree pedonalizzate;</p>	<p>RUE – Norme: Art. 11 Art. 12 Art. 66</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 26</p>	
<p>6) paesaggi pedonali e marciapiedi;</p>	<p>RUE – Norme: Art. 66</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 25 Art. 27</p>	
<p>7) passi carrai ed uscite per autorimesse;</p>	<p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 32</p>	
<p>8) chioschi/dehors su suolo pubblico;</p>	<p>RUE – Norme: Art. 39 Art. 40 Art. 41 Art. 63</p>	<p>Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento dehors (D.G.C. n. 51 del 23/07/21018): <a href="http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet">http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet</a></p>
<p>9) servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;</p>	<p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 38</p>	<p>Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento dehors (D.G.C. n. 51 del 23/07/21018): <a href="http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet">http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet</a></p>

		<a href="#">ry=portlet_jcitygovalb_opubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet</a>
10) recinzioni;	RUE – Norme: Glossario  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 30	
11) numerazione civica;	Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 37	Sportello Unico per l'Edilizia – strumenti urbanistici e pianificazione territoriale: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/richesta-neri-civici">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/richesta-neri-civici</a>

**Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di: E' prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio);**

1) aree verdi;	RUE – Norme: Art. 53 Art. 59  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 12	Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento del verde (DGC n. 3 del 30/01/21017): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view</a>
2) parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;		Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento del verde (DGC n. 3 del 30/01/21017): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view</a>
3) orti urbani;		Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento del verde (DGC n. 3 del 30/01/21017): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view</a>

		<a href="http://antarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view">antarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view</a>
4) parchi e percorsi in territorio rurale;		Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento del verde (DGC n. 3 del 30/01/21017): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view</a>
5) sentieri;		Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento del verde (DGC n. 3 del 30/01/21017): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-verde/view</a>
6) tutela del suolo e del sottosuolo.	RUE – Norme: Art. 20 Art. 53 Art. 77 Art. 78 Art. 79 Glossario  Allegato RUE: - Tavola e scheda dei vincoli di RUE	

<b>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:</b>		
1) approvvigionamento idrico;	RUE – Norme: Art. 39 Art. 40 Art. 41 Art. 80 Art. 81  Allegato RUE: - Tavola e scheda dei vincoli di RUE	
2) depurazione e smaltimento delle acque;	RUE – Norme: Art. 52 Art. 81 Art. 85  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli	

	interventi edilizi Art. 32	
3) raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;		Servizio Ambiente, rifiuti: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/ambiente/rifiuti">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/ambiente/rifiuti</a>
4) distribuzione dell'energia elettrica;	RUE – Norme: Art. 52 Art. 67 Art. 83 Art. 84  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 8 - Tavola e scheda dei vincoli di RUE	
5) distribuzione del gas;	RUE – Norme: Art. 52 Art. 67 Art. 83 Art. 84  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 8 - Tavola e scheda dei vincoli di RUE	
6) ricarica dei veicoli elettrici;	Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 44	
7) produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;	RUE – Norme: Art. 56 Art. 67 Art. 75  Allegato RUE: - Misure per la rigenerazione urbana diffusa	
8) telecomunicazioni.	Allegato RUE: - Tavola e scheda dei vincoli di RUE	Comune di Santarcangelo di Romagna (D.G.C. n. 77 del 25/10/2016): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-telefonia-mobile-e-">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-telefonia-mobile-e-</a>

		<a href="#">telecomunicazioni-wireless.pdf/view</a>
--	--	---

<b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:</b>		
1) pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	<p>RUE – Norme: Art. 12 Art. 12bis Art. 12ter Art. 14 Art. 79 Art. 85</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 21</p>	
2) facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	<p>RUE – Norme: Art. 12 Art. 12bis Art. 12ter Art. 14 Art. 20</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Capo I: Norme morfologiche ed indirizzi Art. 15</p>	
3) elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	<p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 22</p>	
4) allineamenti;	<p>RUE – Norme: Art. 9c Art. 12 Art. 13</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 23</p>	
5) piano del colore;		
6) coperture degli edifici;	<p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli</p>	

	<p>interventi edilizi Art. 5 Art. 13 Art. 16 Art. 25</p>	
7) illuminazione pubblica;		
8) griglie ed intercapedini;		
9) antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;	<p>RUE – Norme: Art. 39 Art. 40 Art. 41 Art. 52 Art. 53</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 13 Art. 35</p>	
10) serramenti esterni degli edifici;	<p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 9 Art. 15</p>	
11) insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	<p>RUE – Norme: Art. 33</p>	<p>Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento de hors (D.G.C. n. 51 del 23/07/21018): <a href="http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet">http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet</a></p>
12) cartelloni pubblicitari;	<p>RUE – Norme: Art. 33</p>	<p>Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento de hors (D.G.C. n. 51 del 23/07/21018): <a href="http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-">http://santarcangelodiromagna.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-</a></p>

		<a href="/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet">/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZnt&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet</a>
13) muri di cinta;	Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 30	
14) beni culturali ed edifici storici;	RUE – Norme: Capo 2A: sistema insediativo storico  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Capo 1: Norme morfologiche ed indirizzi per interventi  - Tavola e scheda dei vincoli di RUE  - Tavola 2: Centro storico	
15) cimiteri monumentali e storici;	RUE – Norme: Art. 14	Comune di Santarcangelo di Romagna - Regolamento per la concessione in uso di manufatti nei cimiteri comunali (DCC n. 30 del 21/05/2018): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-concessione-manufatti-cimiteri.pdf/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-concessione-manufatti-cimiteri.pdf/view</a>
16) progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani;		

**Capo VI - Elementi costruttivi contenente disposizioni regolamentari riguardanti:**

1) superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;	RUE – Norme: Art. 9e Art. 56 Art. 57 Art. 66 Art. 85  Allegato RUE:	Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento de hors (D.G.C. n. 51 del 23/07/21018): <a href="http://santarcangelodiromagna.trasparenza">http://santarcangelodiromagna.trasparenza</a>
--	--	---

	- Regolamento per la qualità degli interventi edilizi	<a href="http://valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZn&amp;t&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet">-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/3473049?p_auth=J2M5cZn&amp;t&amp;p_p_state=pop_up&amp;controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet</a>
2) serre bioclimatiche;		
3) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;	RUE – Norme: Art. 67 Art. 75  Allegato RUE: - Misure per la rigenerazione urbana diffusa	
4) coperture, canali di gronda e pluviali;	RUE – Norme: Art. 5 Art. 13 Art. 16 Art. 25	
5) strade e passaggi privati e cortili;	RUE – Norme: Art. 61  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 26 Art. 27	
6) cavedi, pozzi luce e chiostrine;		
7) intercapedini e griglie di aerazione;		
8) recinzioni;	RUE – Norme: Glossario  Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 30	
9) materiali, tecniche costruttive degli edifici;	Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Capo 1: Norme morfologiche ed indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati; Capo 2: Norme	

	<p>morfologiche ed indirizzi per interventi edilizi nel territorio rurale; Capo 3: Norme morfologiche ed indirizzi per interventi edilizi nel territorio urbanizzato</p>	
10) disposizioni relative alle aree di pertinenza;	<p>RUE – Norme: Art. 11 Art. 12 Glossario</p>	
11) piscine;	<p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 43</p>	
12) altre opere di corredo agli edifici.	<p>RUE – Norme: Glossario</p> <p>Allegato RUE: - Regolamento per la qualità degli interventi edilizi Art. 31 Art. 36 Art. 38 Art. 39 Art. 40 Art. 41 Art. 43</p>	

<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>		
1) Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	<p>RUE – Norme: Art. 76</p>	<p>Sportello Unico per l'Edilizia – strumenti urbanistici e pianificazione territoriale in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-strumenti-urbanistici/sportello-unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica</a></p>
2) Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	<p>RUE – Norme: Art. 76</p>	<p>Sportello Unico per l'Edilizia – strumenti urbanistici e pianificazione territoriale in: <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/servizi/edilizia-e-</a></p>

		<a href="#">strumenti-urbanistici/sportello-unico-edilizia/procedimenti-e-modulistica</a>
3) Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari		Comune di Santarcangelo di Romagna – Regolamento sanzioni amministrative per costruzioni abusive (D.C.C. n. 15 del 28/02/2011): <a href="http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-sanzioni-abusi/view">http://www.comune.santarcangelo.rn.it/regolamenti/regolamento-sanzioni-abusi/view</a>

<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</b>		
1) Aggiornamento del regolamento edilizio		
2) Disposizioni transitorie	RUE – Norme: Art. 3	

INDICE

<b>PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI. ABBREVIAZIONI</b>	<b>1</b>
<b>Premessa</b>	<b>3</b>
DEFINIZIONI, PARAMETRI, USI ED INTERVENTI	3
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	3
INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO	4
ATTUAZIONE DIRETTA E INDIRETTA	4
CARATTERISTICHE E REQUISITI DEI LOCALI	5
<b>TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	6
Art. 2. Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	6
Art. 3. Validità ed efficacia. Misure di salvaguardia, abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	7
Art. 4. Elaborati costitutivi	7
Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	7
Art. 6. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	9
Art. 7. Lettura delle simbologie grafiche	10
Art. 8. Modalità applicative del Rue e dei parametri	11
Art. 8.bis Rapporti fra superficie utile (Su) e accessoria (Sa). Modalità di applicazione della Sa	12
Art. 9. Distanze	13
Art. 9.a. Distanza da un confine. Specificazioni applicative	14
Art. 9.b. Distanza minima dal confine di proprietà (Dc) e dalle aree pubbliche	14
Art. 9.c. Distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds)	15
Art. 9.d. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)	15
Art. 9.e. Deroghe alle distanze	17
<b>TITOLO 2. REGOLAMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>	<b>18</b>
<b>Capo 2.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</b>	<b>18</b>
Art. 10. Generalità	18
Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi	19
Art. 12. Categorie di intervento <sup>1</sup> negli AS, ES e IS	20

<sup>1</sup> DPR 380/2001 art. 3, L.R. 15/2013 art. 13 e specificazioni applicative di Rue.

Art. 12.bis	Specificazioni per le classificazioni tipologiche e categorie di intervento	27
Art. 12.ter	Qualità formale: misure incentivanti	27
Art. 13.	Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico	29
Art.14.	Modalità d'intervento: criteri e prescrizioni	30
Art. 15.	Ambiti IS ed ES - Interventi ammessi sugli edifici non soggetti a tutela	33
Art. 16.	Omissis	33
Art. 17.	Omissis	33
Art. 18.	Omissis	33
<b>Capo 2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE</b>		<b>33</b>
Art. 19.	Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Tipi d'uso	33
Art. 20.	Ambiti urbani consolidati (AUC): Interventi ammessi	35
Art. 20.bis	Recupero dei sottotetti esistenti: misure incentivanti	39
Art. 21.	Interventi Diretti Convenzionati – IC.	39
Art. 22.	Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	44
Art. 23.	AN - Ambiti di nuova urbanizzazione: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	44
Art. 24.	Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC	45
Art. 25.	Ambiti specializzati per attività produttive (APC e APS) : Articolazione	45
Art. 26.	Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APC - APS	46
Art. 27.	Ambiti produttivi APS.N1 e APC.N1 in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi	47
Art. 28.	Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS	47
Art. 29.	APS.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche	47
Art. 30.	APC (APC.E, APC.R, APC.N) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione - Norme comuni	48
Art. 31.	APC.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti - Norme specifiche	49
Art. 32.	APC.N2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti - Norme specifiche	49
Art. 33.	Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti, da riqualificare - APC.R	49
Art. 34.	Tetti verdi: misure incentivanti	50
Art. 35.	Interventi Diretti Convenzionati in ambito produttivo – IC.P	50

Art. 36.	Omissis	53
Art. 37.	Omissis	53
<b>Capo 2.C. TERRITORIO RURALE</b>		<b>54</b>
Art. 38.	Articolazione	54
Art. 38.bis	Disposizioni generali e condizioni di intervento negli ambiti rurali	54
Art. 39.	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN	59
Art. 40.	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP	60
Art. 41.	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP	61
Art. 42.	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP	62
Art. 43.	Interventi connessi alle attività agricole: stato di fatto, frazionamenti successivi, messa in mappa	63
Art. 44.	Modalità di intervento sugli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale	65
Art. 45.	Attuazione degli interventi nel territorio rurale	66
Art. 46.	Abitazioni di imprenditori agricoli	67
Art. 47.	Annessi rustici di imprenditori agricoli e soggetti giuridicamente assimilabili	68
Art. 48.	Recupero di edifici ed impianti non più funzionali alle attività agricole	69
Art. 49	Residenza non funzionale all'attività agricola	71
Art. 50	Insedimenti produttivi nel territorio rurale	72
Art. 51	Attività estrattive	74
<b>TITOLO 3. DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		<b>75</b>
<b>Capo 3.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI</b>		<b>75</b>
Art. 52.	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	75
Art. 53.	Opere di urbanizzazione secondaria. Aree per attrezzature e spazi collettivi.	76
Art. 54.	Dotazioni pubbliche (standard) e private	80
Art. 55	Parcheggi: definizioni	81
Art. 56	I parcheggi privati (pr) e privati di uso comune (pc)	81
Art. 57.	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)	83
Art. 58.	Prospetto per il calcolo dei parcheggi privati	85
Art. 59.	Dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi. Monetizzazioni. Parametri quantitativi	87
<b>Capo 3.B. Omissis</b>		<b>91</b>

<b>Capo 3.C. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E IMPIANTI</b>	<b>92</b>
Art. 60. Classificazione delle strade	92
Art. 61. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane	92
Art. 62. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	93
Art. 63. Impianti di distribuzione dei carburanti	95
Art. 64. Impianto di tiro a segno	97
Art. 65. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali	97
Art. 66. Percorsi pedonali e piste ciclabili	98
<b>TITOLO 4. IMPIANTI SOLARI</b>	<b>100</b>
<b>Capo 4.A. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI</b>	<b>100</b>
Art. 67 Impianti di produzione e commercializzazione di energia	100
<b>TITOLO 5. COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>	<b>102</b>
<b>Capo 5.A. PIANI ATTUATIVI</b>	<b>102</b>
Art. 68. Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	102
Art. 69. Deposito del PUA	106
Art. 70. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica	106
Art. 71. Approvazione e validità dei PUA	107
Art. 72. Procedura di variante ai PUA	108
Art. 73. Elementi costitutivi dei Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola aziendale e/o interaziendale (PRA)	108
Art. 74. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP)	112
<b>TITOLO 6. MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA DIFFUSA</b>	<b>115</b>
<b>Capo 6.A RIGENERAZIONE URBANA</b>	<b>115</b>
Art. 75 Incentivi per la rigenerazione urbana diffusa	115
Art. 76 Verifiche e sanzioni	115
<b>TITOLO 7. DOTAZIONI ECOLOGICHE</b>	<b>117</b>
<b>Capo 7.A DOTAZIONI ECOLOGICHE - TUTELA IDROGEOLOGICA - INDAGINI GEOTECNICHE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO</b>	<b>117</b>
Art. 77 ECO.A Dotazioni ecologiche e ambientali, Permeabilità dei suoli	117
Art. 78 Mitigazione del rischio idraulico e interventi per la funzionalità idraulica	117

Art. 79	Indicazioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico	118
Art. 80	Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili	119
Art. 81	Acque superficiali e sotterranee	120
Art. 82	Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico	121
<b>TITOLO 8. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI</b>		<b>122</b>
<b>Capo 8.A IMPIANTI TECNOLOGICI</b>		<b>122</b>
Art. 83	Elettrodotti e relative fasce di rispetto	122
Art. 84	Gasdotti	123
<b>TITOLO 9. VERIFICHE E SOSPENSIONI</b>		<b>125</b>
<b>Capo 9.A SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ</b>		<b>125</b>
Art. 85	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	125
Art. 86	Manutenzione e sicurezza nelle costruzioni	125
<b>GLOSSARIO</b>		<b>1267</b>
QUADRO SINOTTICO DEGLI USI		
DESCRIZIONE DEGLI USI		
SCHEDE AMBITI RURALI		
PROSPETTO MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA		



## PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI. ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
Pr	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

### Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
PE	= Potenzialità edificatoria
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile
Sue	= Superficie utile esistente
Sa	= Superficie accessoria
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
IP	= Indice di permeabilità
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma
V.l	= Volume lordo
V.t	= Volume totale
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
Hmax	= Altezza massima di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

### Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
I.C.	= Intervento Diretto Convenzionato
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano degli Insediamenti Produttivi
PRA/PSA	= Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola e Piano di sviluppo aziendale
PU	= Progetto unitario

Sigle interventi:

Varie

C.Q.A.P.	= Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
PSC	= Piano Strutturale Comunale
POC	= Piano Operativo comunale
RUE	= Regolamento urbanistico-edilizio
P.T.P.R.	= Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.T.C.P.	= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
SUE	= Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	= Sportello Unico per le Attività Produttive
SAU	= Superficie agricola utilizzata
TU	= Territorio urbanizzato
TUZ	= Territorio urbanizzabile
TR	= Territorio rurale
U.T.	= Ufficio Tecnico comunale
MM	= Modificazione morfologica del suolo
AR	= Installazione di elementi di arredo o di servizio
CD	= Cambio di destinazione d'uso
MO	= Manutenzione ordinaria
MS	= Manutenzione straordinaria
RS	= Restauro scientifico
RRC	= Restauro e risanamento conservativo
RE	= Ristrutturazione edilizia (comprensivo del ripristino tipologico)
REv	= Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione
AM	= Ampliamento
NC	= Nuova costruzione
RU	= Ristrutturazione urbanistica
D	= Demolizione
RRA	= Restauro e risanamento delle aree libere
SMT	= Significativi movimenti di terra

## **Premessa**

Le leggi e disposizioni normative citate nel presente RUE, si intendono riferite all'ultimo aggiornamento.

Per le disposizioni legislative si rinvia all'Allegato all'Atto di coordinamento regionale N° 994/2014, Parte Terza, che è parte integrante.

## **DEFINIZIONI, PARAMETRI, USI ED INTERVENTI**

1. Per le definizioni vige l'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 279 del 04-02-2010 e Allegati, nonché successivi aggiornamenti<sup>2</sup>.

I parametri tecnici sono individuati nel Rue per ciascun ambito/sub-ambito.

Alcune specificazioni in merito agli interventi peculiari o all'utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica/edilizia comunale, sono riportate nel testo del Rue e nel glossario.

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi, sono definiti dalla legislazione vigente<sup>3</sup> e sono i seguenti: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia (RE)<sup>4</sup>, nuova costruzione (NC), ristrutturazione urbanistica (RU), demolizione (D), restauro e risanamento delle aree libere (RRA), significativi movimenti di terra (SMT)<sup>5</sup>.

Il RUE indica alcune specificazioni applicative delle modalità di intervento (ove indicato dalle norme d'ambito).

### **CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO**

1. Le Categorie funzionali<sup>6</sup> sono individuate con le lettere: A, B, C, D, E, F, G nel prospetto allegato alle presenti norme "Categorie funzionali e destinazioni d'uso".

2. L'elenco degli usi insediabili nel territorio, riportato nel prospetto, non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. In tali usi devono intendersi comprese le attività complementari (benchè, a rigore appartenenti ad altre categorie), ovvero strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale.

3. Il POC sulla base di analisi tematiche o studi specifici di settore, può ridefinire o definire nuovi

---

<sup>2</sup> DGR n° 994 del 07-07-2014.

<sup>3</sup> D.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2013.

<sup>4</sup> Ai sensi del DPR 380/2001, per gli immobili sottoposti ai vincoli del Dlgs 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, devono rispettare la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

<sup>5</sup> Fatta salva ogni norma sovraordinata, i movimenti di terra non a fini agricoli e non connessi ad altre opere edilizie, sono da intendersi significativi e richiedono il relativo titolo abilitativo edilizio quando interessano un'altezza media superiore a cm 60.

<sup>6</sup> Art. 23-ter D.P.R. 380/2001 comma 1, art. 28 e 30 della L.R. 15/2013 e smi.

usi compatibili integrabili nei diversi ambiti del territorio comunale.

4. Costituisce mutamento d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una all'altra delle categorie funzionali di cui alla legge regionale<sup>7</sup>.

Ove il RUE richieda per la modifica degli usi (ove anche appartenenti alla medesima categoria funzionale) maggiori prestazioni in termini di dotazioni territoriali (parcheggi privati e standard), le dotazioni devono essere incrementate.

#### **INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO<sup>8</sup>**

1. Oltre a quanto definito dalla DAL 279/2010, si specifica che si ha incremento di carico urbanistico nei seguenti casi:

- aumento delle superfici utili degli edifici;
- aumento/frazionamento delle U.I. (fatto salvo il caso di cui all'art. 32, c.1 lettera g) della L.R. 15/2013 e smi);
- passaggio dall'una all'altra categoria funzionale;
- interventi ove il RUE richieda maggiori prestazioni in termini di dotazioni territoriali (parcheggi privati e standard).

#### **ATTUAZIONE DIRETTA E INDIRETTA**

1. Si ha attuazione diretta per gli interventi che possono essere promossi dagli interessati, nel rispetto della disciplina di piano, per interventi preordinati al rilascio di permessi di costruire e/o ove consentito dall'ordinamento, mediante la presentazione di istanze e segnalazione certificata di inizio attività. In taluni casi ai fini del rilascio del permesso di costruire o della operatività, risulta necessaria la presentazione di atti d'obbligo relativi alle destinazioni d'uso, alla realizzazione di parcheggi o opere di urbanizzazione, alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

2. Si ha attuazione diretta condizionata per gli interventi che ai fini della formazione dei titoli abilitativi a seconda dei casi occorrenti, necessitano in sede tecnica di un progetto di sistemazione unitaria (PU) d'insieme per le valutazioni del corretto inserimento dell'intervento nel contesto territoriale, ove vi siano impegni da assumere circa il completamento delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area oggetto di intervento, per la realizzazione e/o cessione di dotazioni. Il rilascio del permesso di costruire che può avvenire anche per una porzione di ambito, è subordinato alla preventiva stipula della convenzione, o presentazione di un atto d'obbligo da parte degli aventi titolo.

3. Si ha attuazione indiretta quando l'intervento di trasformazione è subordinato al piano urbanistico (PUA, P.R. PRU, P.I., ecc.) di iniziativa pubblica o privata, esteso a specifico comparto che di norma è ricompreso nel POC, per il quale egli stesso stabilisce il tipo di strumento attuativo e la specifica disciplina normativa.

---

<sup>7</sup> Art. 30 della L.R. 15/2013 e smi.

<sup>8</sup> Definizione DAL n° 279/2010, n° 11

---

## CARATTERISTICHE E REQUISITI DEI LOCALI

### 1. Locali per attività principali o abitativi

Locali chiusi ove si svolgono le funzioni principali dell'abitare, quali il soggiorno, il pranzo, la cucina e le camere da letto, gli studi.

### 2. Locali per attività secondarie o per servizi

Locali chiusi ove si svolgono gli usi pertinenziali e le funzioni secondarie dell'abitare, quali i ripostigli, i bagni, i disimpegni e corridoi, i vani scala.

### 3. Caratteristiche dei locali di abitazione

In generale per i nuovi interventi, si richiama la normativa tecnica sovraordinata in materia di requisiti igienico-sanitari, che è la seguente:

- Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" e successive modifiche e integrazioni;
- Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie" in particolare articoli 218 e 344;
- LR 11/1998 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" in particolare articolo 2.

4. Per i locali ad usi produttivi e terziari e commerciali si rinvia alla legislazione vigente e ai regolamenti igienico-sanitari settoriali, **fatto salvo quanto disposto dall'art. 14, comma 14 per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo Storico.**

## **TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce la disciplina urbanistico-edilizia in conformità alla L.R. 20/2000 e s.m.i.. Il RUE agisce nel rispetto delle norme di tutela del PTCP e del PSC. In osservanza all'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, tali strumenti non saranno ivi sempre citati.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, come previsto dall'art. 29 L.R. 20/00.

Il Regolamento contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP);

### **Art. 2. Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1. Negli ambiti del territorio comunale individuati nelle cartografie di PSC che sono assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, previo titolo abilitativo, gli interventi previsti dall'art. 8 della L.R. 15/2013, fatto salvo ulteriori specificazioni delle norme di Rue, per i diversi ambiti territoriali.
2. Gli stessi interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di PUA, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, ed in particolare della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, qualora non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo espropriativo secondo le modalità previste dalla Legge, fatto salvo diverse specificazioni di POC ove approvato.
3. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previste dal Rue, ovvero dal POC ove approvato.
4. Nei sub ambiti di Rue denominati, IC (art. 21) e IC.P (art. 35), prima dell'intervento di attuazione di cui alle norme specifiche, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione e ricostruzione) e cambio d'uso.

**Art. 3. Validità ed efficacia. Misure di salvaguardia, abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.**

1. Il RUE deve intendersi conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale.  
In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.  
In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici del Rue, sono comunque prevalenti le norme.
2. Il RUE è valido a tempo indeterminato e si uniforma alle disposizioni di leggi sovraordinate. Dalla data di entrata in vigore, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, ove applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.  
Il presente RUE non si applica alle variazioni non essenziali a Permessi di Costruire già rilasciati o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.
3. 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.
4. Si richiama il progetto di variante al PAI adottato con delibera di Comitato Istituzionale n°1 del 27-4-2016 contenente misure di salvaguardia.

**Art. 4. Elaborati costitutivi**

1. Il RUE è costituito:  
dal presente fascicolo: **RUE – Norme** (Testo del Regolamento) Fanno parte delle presenti norme: il Quadro sinottico degli usi, le Schede degli ambiti agricoli, il prospetto Misure per la rigenerazione urbana diffusa.
2. Il Rue è costituito:
  - dalla **tavola 1** (14 fogli in scala 1:2.000 e tre fogli in scala 1:5.000): Ambiti e trasformazioni territoriali
  - dalla **tavola 2** (in scala 1:1.000): Centro storico – Classificazione delle unità edilizie
  - dalla **tavola 3** (in scala 1:1.000): Centro storico – grottedalla **tavole dei vincoli** e **schede dei vincoli**.

Il RUE si avvale di regolamenti specifici e settoriali: Regolamento per la qualità degli interventi edilizi, nonché altri Regolamenti successivi redatti dal Comune.

**Il RUE si avvale inoltre della Valsat e relativa Sintesi. Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge per impianti pubblici o di interesse pubblico<sup>9</sup>. Il RUE dispone i contenuti di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, pertanto i permessi di costruire in deroga<sup>10</sup> non sono più consentiti.
3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) già completati ed attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
4. Negli ambiti costituiti da PUA in corso di attuazione al momento dell'approvazione del PSC si conservano la disciplina particolareggiata in vigore e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione (art. 51, 53, 59, 68 del PSC).  
Modifiche al PUA che non comportino varianti alla normativa dello stesso e alla convenzione vigente sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e dalla convenzione in essere.  
Modifiche sostanziali al PUA sono possibili attraverso variante al PUA stesso in sede di formazione del POC, se conformi alle norme di PSC e RUE.  
Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammessi, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.  
Dopo la scadenza della convenzione, i PUA completamente attuati e con obblighi urbanistici assolti sono da considerare a tutti gli effetti ambiti consolidati AUC.8 (art. 19 e 20 delle presenti norme), APS.E (art. 29) e APC.E (art. 31) senza che questo costituisca variante al RUE.
5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi dopo la scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base di Programmi e piani per l'edilizia residenziale sociale (ERS) rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.
7. Si richiama la D.G.R. n° 274 del 3-3-2014 inerente le Linee guida della Carta delle potenzialità archeologiche.

---

<sup>9</sup> Art.14 D.P.R. 380/2001 comma 1

<sup>10</sup> Art. 20 c 3 L.R. 15/2013

## **Art. 6. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria MO, straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RRC, ristrutturazione edilizia RE; per quest'ultima categoria a condizione che gli interventi, su parere dell'UTC ed in relazione alla rilevanza dell'intervento producano una significativa riqualificazione dell'edificio ed eliminino o per lo meno riducano, in termini considerevoli, fenomeni di degrado urbano e/o di incompatibilità ambientale.

È sempre possibile per le funzioni ammesse dal RUE, utilizzare i fabbricati fino al limite previsto dalle singole norme di ambito.

Ai fini della presente norma si considerano come edifici esistenti quelli legittimamente realizzati in conformità ai titoli abilitativi.

2. All'interno del Territorio Urbanizzato (TU), si ha contrasto tra Stato di fatto di una unità fondiaria od edilizia e le previsioni di RUE per:

a. **DESTINAZIONE D'USO APPARTENENTE AD UN RAGGRUPPAMENTO DIVERSO:** sono ammesse le modalità di intervento di manutenzione MO e MS e restauro RS, purché le funzioni siano compatibili. Sono ammesse tutte le altre modalità di intervento solo se si modifica la funzione con adeguamento ai tipi d'uso previsti dalle norme di ambito.

Sono fatte salve le situazioni pregresse che hanno il rapporto tra tipi d'uso non conforme, purché in caso di rilascio di provvedimento abilitativo, escluse le manutenzioni MO e MS e il restauro RS, vi sia l'adeguamento a quanto previsto dagli articoli relativi ai singoli ambiti in materia di parcheggi (P1, P2, Pr e Pc).

b. **ECESSO di Sul, di Su e/o di Volume, di Q;** sono fatte salve le situazioni pregresse. Qualunque intervento soggetto a titolo abilitativo, escluse le manutenzioni e restauro, deve comportare l'adeguamento a quanto previsto dagli articoli relativi alle singole zone in materia di parcheggi (P1, P2, Pr e Pc). Nel caso di ristrutturazione edilizia limitata all'incremento di Su all'interno del volume preesistente le dotazioni di parcheggio devono essere reperite esclusivamente per la superficie ampliata.

c. **MANCATO RISPETTO DEI PARAMETRI:** sono ammesse tutte le modalità di intervento.

d. **TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI** esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art. 33 comma 8 della L.R. 23/2004: è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza la modifica della sagoma e del sedime. Non è consentita la realizzazione di vani interrati.

3. Nel Territorio Rurale si ha contrasto tra stato di fatto di unità fondiarie ed edilizie (Aziende agricole) e le previsioni di PSC e RUE per:

a – **DESTINAZIONE D'USO DIVERSA:** le unità fondiarie ed edilizie adibite a funzioni diverse da quelle della categoria funzionale "F" sono automaticamente classificate come da art. 48 o 49 o 50 del presente RUE (in relazione all'uso insediato).

- b. – ECCESSO di Su per gli usi d.32, d33, d34, d35, d36, d38, d39 e/o localizzazione e/o tipologia difformi dalle previsioni; di Su per le residenze di imprenditori agricoli professionali: sono fatte salve le situazioni pregresse, fatta eccezione per quanto individuato all'art. 43 del presente RUE.
- c. – ECCESSO di Su per servizi agricoli, allevamenti, trasformazione prodotti agricoli e serre: sono fatte salve le situazioni pregresse, fatta eccezione per quanto individuato all'art. 43 del presente RUE.

In presenza di titolo abilitativo per modalità di intervento di demolizione totale con ricostruzione è prescritto anche l'adeguamento alle localizzazioni ed alle tipologie prescritte.

- d. - MANCATO RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI: sono ammesse tutte le modalità di intervento: il RUE specifica per ciascun parametro i criteri cui attenersi.
  - e. -TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI: esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art. 33 comma 8 della L.R. 23/2004: è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza la modifica della sagoma e del sedime. Non è consentita la realizzazione di vani interrati.
4. Nel Territorio Urbanizzabile (TUZ), i contrasti tra stato di fatto di unità fondiaria ed edilizie sono regolamentati dall'articolo 8 delle presenti Norme.

#### **Art. 7. Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.
3. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi ai fini del rilascio, da parte dell'Amministrazione, del Certificato di destinazione urbanistica, viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Qualora un limite di ambito, nella trasposizione su cartografia catastale, cada in prossimità di un confine catastale ad una distanza inferiore ad un metro, tale limite può essere a tutti gli effetti inteso come coincidente con il confine catastale. Per gli ambiti di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, gli esatti confini dell'ambito sono definiti in

sede di POC.

5. Gli edifici visibili nelle tavole grafiche, possono essere non correttamente rispondenti alla situazione reale: in questi casi si tiene conto della situazione di fatto esistente, per le quali dovranno comunque sussistere le condizioni di regolarità edilizia.
6. Eventuali trasformazioni di aree pubbliche (COLL-L) per la cessione a terzi, fino ad una dimensione di 200 mq, non richiede la variante agli strumenti urbanistici, in quanto non incide sulla perimetrazione degli ambiti. Le eventuali modifiche di classificazione verranno recepite con la successiva variante di aggiornamento al RUE.
7. E' consentita la realizzazione di opere di consolidamento e per la sicurezza idraulica, a confine di ambito/sub-ambito, utilizzando una particella o porzione di essa, purchè della medesima proprietà, entro un limite di 3 m. Tale area è esclusa dall'applicazione dell'indice edificatorio.
8. Modeste rettifiche alla perimetrazione del territorio urbanizzato e/o agli ambiti, purchè puntuali (e non estese), potranno essere operate in sede di POC, entro un limite di 10 m.

#### **Art. 8. Modalità applicative del Rue e dei parametri**

1. Nell'ambito della competenza tecnico-gestionale di cui all'art. 107 D.Lgs 267/00 e s.m.i. ed in ossequio ai principi di imparzialità, parità di trattamento e buon andamento della pubblica amministrazione, il dirigente può adottare atti a contenuto generale con finalità meramente interpretative ed applicative degli strumenti urbanistici.
2. Detti atti, oltre alle forme di pubblicizzazione previste dalla legge, sono pubblicati sul sito internet del Comune, al fine di assicurare la più ampia conoscenza.
3. Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme del RUE, qualora si faccia riferimento allo stato esistente o preesistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione (12/10/2011) del primo RUE approvato. Quanto sopra vale anche per gli immobili o loro parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.31 della Legge n.47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia. In sostanza in caso di esistenza di opere abusive oggetto di domanda di condono e/o già condonate (sanate) insistenti sul medesimo lotto, queste debbono essere computate ai fini del rispetto degli indici, delle destinazioni d'uso in relazione a nuovi interventi edilizi che si vogliono realizzare. La verifica della superficie deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui al presente regolamento, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dalle specifiche norme di ambito.
4. Ai soli fini edilizi-urbanistici per determinare lo stato legittimo di immobili realizzati senza titolo edilizio, occorre assumere i seguenti riferimenti temporali: la data di entrata in vigore della Legge urbanistica nazionale n°1150/1942; la data di entrata in vigore del Piano di fabbricazione comunale del 1962.

In particolare, si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, oppure quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al:

- 17/8/1942 nel territorio urbanizzato;
- 3/8/1960 nel territorio rurale.

Ciò fermo restando l'obbligo dell'acquisizione di eventuali autorizzazioni, nulla-osta od altri atti di consenso previsti da norme in altra materia (ed in particolare in materia ambientale/paesaggistica) vigenti all'epoca della loro costruzione.

5. Coefficiente di conversione volumetrica:

Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20 è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della Sul, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione delle disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

6. Utilizzazione degli indici e frazionamenti delle aree:

- Per ogni tipologia di intervento, indipendentemente dalla procedura applicata per realizzare l'intervento (istanza o pratica edilizia, Scia, PC, PdC, ecc.), deve essere sempre verificata e dimostrata l'applicabilità degli indici disposti dal Rue per gli ambiti/sub-ambiti.

- I lotti ineditati che vengano formati dopo la data di adozione del primo Rue approvato (12/10/2011), negli ambiti prevalentemente residenziali, devono avere una SF non inferiore a 500 mq.

- I frazionamenti tesi alla ricomposizione fondiaria per costituire nuove aree edificabili sono ammessi qualora tale operazione comporti il rispetto della capacità e edificatoria in relazione a quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici

- In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui insistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto fra edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF ed i limiti di distanza ammessi, ai sensi del Rue, nell'ambito o sub-ambito in cui l'intervento ricade. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

7. Qualora, in seguito a progettazioni di opere, a previsioni del POC, a procedure espropriative, ecc., si determini la riduzione degli ambiti/sub-ambiti, la potenzialità edificatoria viene mantenuta interamente.

**Art. 8.bis Rapporti fra superficie utile (Su) e accessoria (Sa). Modalità di applicazione della Sa.**

1. Negli ambiti AUC e negli ambiti agricoli, la Sa fuori terra ove ammessa dalle norme

d'ambito, non può superare il 50% della Su.

I volumi interrati possono essere sempre realizzati in aggiunta alle superfici di Su e Sa derivanti dalle disposizioni delle norme d'ambito, qualora abbiano altezza utile minore di 2,50 m e siano contenuti all'interno della sagoma dell'edificio.

2. Cantine e/o autorimesse, per ogni unità immobiliare, non possono essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie.
3. Nelle unità immobiliari residenziali, relativamente agli interventi di NC e di RE con demolizione e ricostruzione, i vani o le parti di vani di altezza utile netta superiore a 5 m sono computati come superficie per il doppio della loro superficie (utile o accessoria).
4. Negli edifici esistenti l'altezza non conforme della Sa esistente è adeguabile.
5. Negli ambiti AS, IS, ES, all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato esistente, è sempre consentita la trasformazione degli spazi e/o l'aumento della superficie utile e accessoria, la creazione di soppalchi, secondo le definizioni regionali.
6. Negli Ambiti e sub-ambiti AUC, è sempre consentita la creazione di soppalchi secondo la definizione e nel rispetto dei parametri della disposizione regionale, in aggiunta agli indici delle norme d'ambito.
7. Negli ambiti agricoli, per i fabbricati adibiti a residenza: i porticati, le tettoie, i depositi, costituiscono Sa; la superficie dei porticati addossati ai fabbricati aperti almeno su due lati per una superficie pari al 40% della superficie lorda del piano terra, è aggiuntiva rispetto alla Sa ammessa.

I piani interrati esistenti alla data di adozione del primo Rue approvato (destinati a cantine, autorimesse e servizi) relativi ad edifici che presentino superfici a servizi con H uguale o maggiore di m 2,70, anche successivamente all'entrata in vigore della DAL 279/2010, costituiscono superficie accessoria (Sa) e non possono concorrere al calcolo della Su realizzabile, nè essere trasferita fuori terra.

8. Le opere temporanee e stagionali di cui alla lett. f) del comma 1 dell'art. 7 L.R. 15/2013 non costituiscono né Su né Sa, né superficie coperta, né volume in relazione agli indici e sono attuabili in qualsiasi parte del territorio comunale, nel rispetto della disciplina edilizia di cui all'art. 9 c3 L.R. 15/2013.

#### **Art. 9 Distanze**

Per le definizioni relative alle distanze si fa riferimento alla DAL 279/2010, ~~vedi 41-42-43-44-45 del~~ Allegato A e smi <sup>11</sup>. Ove non sia diversamente disposto, anche da eventuali norme sovraordinate o di settore, per le distanze fra edifici trovano applicazione le prescrizioni normative che seguono nei successivi articoli. Per il centro storico valgono le disposizioni del codice civile.

---

<sup>11</sup> Atto di coordinamento tecnico regionale di semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

### **Art. 9.a. Distanza da un confine. Specificazioni applicative.**

1. Non si considerano nella misura della distanza:
  - i corpi di fabbrica completamente interrati<sup>12</sup>;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50; in ogni caso la distanza dal confine non può essere inferiore a m. 2,00;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50.
2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
3. Per gli edifici scolastici si applicano le prescrizioni di cui al DM 18/75 punto 3.08.

### **Art. 9.b. Distanza minima dal confine di proprietà (Dc) e dalle aree pubbliche**

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente  
Per interventi su edifici esistenti che non comportino variazioni del sedime e della sagoma (verticale e/o orizzontale) esistente, o ove le modifiche siano contenute all'interno delle medesime:  
Dc maggiore o uguale al valore preesistente.
2. Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione  
Per interventi su edifici esistenti che comportino variazioni del sedime e della sagoma (verticale e/o orizzontale) del fabbricato preesistente, trova applicazione la disciplina del successivo comma 3.
3. Negli interventi di Nuova Costruzione o Ampliamenti e Sopraelevazioni, e comunque qualsiasi intervento sull'esistente fuori dal sedime e dalla sagoma (verticale e/o orizzontale), e nella generalità dei casi:  
Dc maggiore o uguale a 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5,00.
4. Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sul confine, nei limiti del profilo esistente, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.
5. E' possibile l'ampliamento o la nuova edificazione sul confine, subordinata all'assenso del confinante, con atto registrato e trascritto, corredato dall'impegno di costruire, eventualmente, a propria volta sul confine stesso;
6. E' possibile la nuova edificazione a distanze minori di quanto sopra esposto (comunque a distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine) subordinata all'assenso del confinante, con atto registrato e trascritto.

---

<sup>12</sup> Per piano completamente interrato, si intende, il piano in cui l'estradosso del solaio/soffitto di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto e la sua costruzione non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le rampe di accesso ed i camini di areazione.

Le rampe di accesso alle autorimesse interrate, i montacarichi sostitutivi delle rampe, le autorimesse interrate extrasedime rispetto al fabbricato fuori terra potranno essere realizzati al confine del lotto purché l'estradosso dei relativi solai di copertura non superi la quota più bassa fra: la strada sull'asse della facciata, piano di calpestio dell'area di pertinenza del fabbricato, piano di calpestio dell'area di pertinenza del lotto o lotti adiacenti la costruzione.

7. Qualora un edificio abbia una parete cieca posta a meno di m. 5,00 dal confine, l'eventuale apertura di finestre non è ammessa, se non in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato con atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti dell'istanza edilizia o titolo abilitativo o della richiesta di permesso di costruire. Qualora però la parete cieca sia frontistante una parete finestrata, è ammessa l'apertura di nuove finestre in ambedue le pareti, nel rispetto del DM 1444/1968 e del Codice Civile.

#### **Art. 9.c. Distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds)**

1. Il confine di ambito che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa. Il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, dovrà avere almeno una distanza di 1,50 ml.
2. Per le distanze di edificazione dalle strade fuori dal perimetro del centro abitato si applicano le norme del Nuovo Codice della Strada con riferimento alla classificazione delle strade tenuto conto del DM 1444/68.
3. All'interno dei Centri Abitati, per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 del precedente art. 9.b; valori inferiori sono ammessi solo nel caso di allineamento ad edifici preesistenti o di sopraelevazione.

~~Nel caso di confine con ambito stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada<sup>13</sup> e dal suo Regolamento applicativo, con le modalità di cui all'art. 3 c1 punto 10 del DLgs.~~

~~In assenza di diverse disposizioni, la distanza minima deve essere definita in relazione agli allineamenti agli edifici esistenti, nuovi fili edilizi da individuare e alla sicurezza della circolazione; in assenza di tali condizionamenti la distanza minima è di m. 5 (per strade inferiori a m. 7), 7,50 (per strade comprese fra m. 7-15), m. 10 (per strade superiori a m. 15).~~

4. Ogni qualvolta si preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima dalla strada deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni del progetto e/o del POC.

#### **Art. 9.d. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**

1. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime specificazioni di cui al

precedente art. 9.a

2. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente  
Per gli interventi su edifici esistenti che non comportino variazione del sedime e della sagoma (verticale e/o orizzontale) esistente, o ove le modifiche siano contenute all'interno delle medesime, è ammessa:  
De  $\geq$  al valore preesistente.
4. Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione  
Per interventi su edifici esistenti che comportino variazioni del sedime e della sagoma (verticale e/o orizzontale) del fabbricato preesistente, trova applicazione la disciplina del successivo comma 5.
5. Negli interventi di Nuova Costruzione o Ampliamenti e Sopraelevazioni, e comunque per qualsiasi intervento sull'esistente fuori dal sedime e dalla sagoma (verticale e/o orizzontale), e nella generalità dei casi:  
quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 12,00:  
De  $\geq$  a m 10,00.
6. Negli interventi di Nuova Costruzione o Ampliamenti e Sopraelevazioni, e comunque qualsiasi intervento sull'esistente fuori dal sedime e dalla sagoma (verticale e/o orizzontale), e nella generalità dei casi:  
quando le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00:  
De  $\geq$  m. 10,00,  
De  $\geq$  all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
7. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 5 e 6, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 5 e 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
8. Nei casi di cui ai commi 5 e 6, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate (cioè non dotate di vedute), il valore da rispettare può essere ridotto fino a m. 3,00.
9. Nei casi di cui ai commi 5 e 6 il valore da rispettare può essere ridotto a m. 3,00 qualora si tratti della distanza tra l'edificio principale di un'Unità Edilizia ed un corpo di fabbrica pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra e che contenga solo spazi accessori, ovvero tra due corpi di fabbrica pertinentziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.

10. Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:  
De = m 5,00
11. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 9.e. Derghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti artt. 9.b, 9.c, 9.d, relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;c) per manufatti esistenti, che per ragioni di natura igienico-sanitaria, hanno la necessità di adeguare l'altezza a 2,40 m.
  - d) recupero dei sottotetti esistenti secondo le prescrizioni di cui all'art. 20 bis.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse (fra gli edifici ricompresi nel piano).

## **TITOLO 2. REGOLAMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

### **CAPO 2.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 10. Generalità**

1. Il sistema insediativo storico è costituito da:
  - Centri storici (AS):
    - Centro Storico del Capoluogo
    - Centro Storico di Sant'Ermete
  - Insedimenti storici del territorio (IS):
    - Nucleo vecchio di San Vito
    - Area compresa tra via G.Pascoli e via G.Da Serravalle nel capoluogo
    - Area di via Piave nel capoluogo
    - Fondo Sant'Ermete
    - Ca' Brandi a Sant'Ermete
    - Nucleo La Bionda in via Bionda
  - Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e manufatti di interesse storico-testimoniale (ES):
    - Edifici isolati perimetrati con la propria area di pertinenza;
    - Cappelle, cellette, manufatti o impianti che rientrano negli oggetti di cui all'art. 5.9 c. 8 del PTCP.

Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.

All'interno del centro storico AS sono individuate anche le strutture ipogee di origine storica (grotte) che pur essendo pertinenze di edifici posti al livello del suolo, per la loro peculiarità storica, architettonica e tipologica sono considerate unità edilizie autonome.

Gli ambiti AS e IS, costituiscono zona omogenea A secondo il D.L.1444/1968 e ambito di cui all'art. A-7 della L.R. 20/00 e smi. Il Centro Storico di Santarcangelo è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici, di elevato valore. Parte del territorio comunale e una consistente porzione del Centro storico, è sottoposto ai vincoli di cui al DLgs 42/2004 (vincolo legge 1497/39 di cui al DM del 2/12/1969 in vigore dal 7/6/1970).

Gli usi nel Centro Storico sono definiti nel rispetto dei criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici e sono sempre ammissibili per tutte le classi di edifici, secondo il "Quadro sinottico degli usi", salvo ulteriori specifiche ove indicate.

Ai fini del mantenimento e rafforzamento della vitalità del centro, e ai sensi del comma 3 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, per gli edifici ricadenti in Centro Storico (AS) in particolare per quelli ricadenti nelle classi 1 e 2, sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, che possano comprometterne il valore monumentale o storico-architettonico. In generale devono essere salvaguardati gli usi residenziali, artigianali, di commercio di vicinato. Devono essere mantenute e promosse, le particolari caratteristiche dovute a peculiari funzioni dei locali (botteghe storiche o testimoniali di funzioni storiche) anche preesistenti che è opportuno conservare.

Ai piani terra degli edifici - al fine di non interrompere la continuità delle funzioni che concorrono a mantenere la vitalità dei centri - non sono ammesse nuove banche, sportelli bancari, bancomat, che occupino più di una vetrina.

#### **Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi**

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri AS, IS ed ES sono disciplinati individuando:
  - i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
  - le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
  - i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.

2. Nei Centri Storici AS, nei complessi edilizi classificati ES e negli insediamenti storici IS, sulla base delle analisi effettuate (allegate alla Sezione C del Quadro Conoscitivo del PSC), il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 1:2.000:

**CLASSE 1** : Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.

**CLASSE 2** : Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando rilevanti pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

**2A** Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione

**2B** Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione

**2C** Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

**CLASSE 3** : Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico sia urbano sia rurale. Edifici di carattere popolare.

**3A** Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, in buono stato di conservazione

**3B** Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, in mediocre stato di conservazione

**3C** Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

**CLASSE 4.** Edifici o parti di edifici di costruzione recente non congruenti con la struttura dell'insediamento storico

**CLASSE 5:** Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiarie (orti, giardini, aree pertinenziali)

**5A** Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

**5B** Unità fondiarie private (orti, giardini, aree pertinenziali).

### **Art. 12. Categorie di intervento<sup>14</sup> negli AS, ES e IS**

Fermo restando che gli interventi ammissibili nel centro storico hanno come finalità la conservazione degli elementi e la rimozione di quelli incongrui, la definizione delle categorie di intervento discende dalla legge.

1. Le categorie d'intervento sono definite dalla legge e sono le seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria<sup>15</sup>, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo<sup>16</sup>, ristrutturazione edilizia<sup>17</sup>, ristrutturazione urbanistica, demolizione<sup>18</sup>, restauro e risanamento delle aree libere, significativi movimenti di terra.

Specificazioni applicative agli interventi, previsti dal Rue:

- rientrano nella ristrutturazione edilizia, gli interventi in cui si prevede anche la conservazione dei caratteri principali, qui definita ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione<sup>19</sup> di cui

---

<sup>14</sup> DPR 380/2001 art. 3, L.R. 15/2013 art. 13 e specificazioni applicative di Rue.

<sup>15</sup> Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle U.I., nonché la variazione delle superfici delle singole U.I. secondo le modalità di cui al D.P.R. 380/2013 art. 3 c 1 lettera b) e L.R. 15/2013 Allegato art. 9 c 1 lettera b).

<sup>16</sup> Il restauro e risanamento conservativo per quanto attiene agli interventi sui prospetti, consente modifiche ai fronti interni ed esterni senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) è opportuno che sia esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico viene esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

<sup>17</sup> In generale, nel centro storico, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione trova applicazione entro il 50% del fabbricato per situazioni di gravi carenze strutturali. E' consentita la ricostruzione di parti crollate o demolite nel rispetto della sagoma. Nell'ambito del recupero degli edifici è possibile la ricomposizione di volumi incongrui (purché legittimati da atti abilitativi), da reintegrare nel contesto nel rispetto degli allineamenti esistenti dei prospetti principali e ove facente parte di cortine edilizie continue. E' ammessa la modifica dei parametri Su, Sa, NP, NPT.

<sup>18</sup> Gli interventi di demolizione senza ricostruzione e recupero del sedime, 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.

<sup>19</sup> La ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione, prevede interventi che contemplano la conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici ove presenti, e in particolare: il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico; il restauro e sistemazioni delle fronti principali e secondarie, sulle quali sono consentite modifiche delle aperture e degli elementi architettonici (nonché sulle fronti secondarie anche nuove aperture), purché non venga alterata l'unitarietà stilistica dei prospetti. Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, compreso lo spostamento della quota e/o l'inserimento di solai, la riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti tipologici; modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari. L'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, la realizzazione di lucernai per l'illuminamento dei sottotetti in misura non superiore a 1/10 della superficie di copertura; la realizzazione di sopalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione della struttura originaria ed in assenza di particolari elementi decorativi. E' ammessa la modifica dei parametri Su, Sa, NP, NPT nel rispetto della sagoma planivolumetrica del fabbricato.

alle norme, nonchè gli interventi di ripristino degli edifici demoliti/crollati secondo le disposizioni di legge. Gli interventi ammessi per le diverse classi degli edifici, sono i seguenti:

#### 1. **CLASSE 1**

##### **Finalità degli interventi di recupero:**

Conservazione degli elementi architettonici e restauro delle parti alterate, con:

- restauro delle fronti e degli spazi interni
- integrazione di parti demolite o crollate (con esclusione di interventi di ripristino tipologico di tipo mimetico)
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
- restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;
- consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura.
- eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro.

##### **CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE**

Manutenzione Ordinaria - Manutenzione straordinaria<sup>20</sup>, Restauro Scientifico, Demolizione per le superfetazioni.

Gli interventi di cambio d'uso per gli edifici di classe 1 sono ammissibili previa verifica di compatibilità con i suddetti criteri, e subordinatamente al parere favorevole della Soprintendenza, secondo la legislazione vigente.

##### **Specificazione edificio via Massani, via Della Costa:**

Per la porzione di edificio manomesso da tamponature e in stato di degrado, insistente fra via Massani e via Costa, è ammessa anche la Categoria di Restauro e risanamento conservativo, con la seguente limitazione: non potranno essere né ripristinate, né eseguite bucatore sulla facciata prospiciente via Della Costa.

Gli interventi di cambio d'uso, sono ammissibili previa verifica di compatibilità con i criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici dell'edificio. In linea generale, oltre agli usi dello stato originario, si deve fare riferimento agli usi indicati per il sistema insediativo storico.

Il progetto dovrà essere accompagnato da idonea documentazione storica che attesti gli elementi componenti la struttura originaria dell'edificio, nonchè la sua evoluzione e/o manomissione. Soluzioni più in linea con la contemporaneità dovranno essere motivate e contestualizzate. Il progetto deve essere sottoposto al benessere della Soprintendenza.

---

<sup>20</sup> La manutenzione straordinaria deve essere eseguita secondo le medesime tecniche di restauro degli edifici.

## 2. CLASSE 2

**UNITÀ CLASSIFICATE 2A** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione).

**Finalità degli interventi di recupero:**

a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:

restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;

restauro degli spazi interni, laddove presenti con caratteri originari e se considerati di interesse anche testimoniale;

b) consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

**CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE :**

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni, Cambio d'uso.

**UNITÀ CLASSIFICATE 2B** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione).

**Finalità degli interventi di recupero:**

a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:

- restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;

- restauro degli spazi interni in cui sono consentite modifiche delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nelle parti di fabbricato in cui sia necessario intervenire con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali quali solai e collegamenti verticali; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto che conservi interesse architettonico anche di tipo testimoniale;

b) consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;

c) eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE**

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni, Cambio d'uso.

**UNITÀ CLASSIFICATE 2C** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni).

#### **Finalità degli interventi di recupero:**

- a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;recupero degli spazi interni che hanno mantenuto le caratteristiche originarie;
- b) consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio, laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie;
- c) ripristino tipologico nel caso di ristrutturazione edilizia delle parti non conservate. Il ripristino si riferisce alle forme, ai volumi e all'uso di materiali, ma non deve comportare un intervento mimetico.
- d) eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE**

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Ristrutturazione che prevede il ripristino di edifici demoliti/crollati, Demolizione per le superfetazioni, Cambio d'uso.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18 PSC "abitato da consolidare" per le zone B1 e B2.

### **3. CLASSE 3**

**UNITÀ CLASSIFICATE 3A** (Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano ancora il loro assetto originario).

#### **Finalità degli interventi di recupero:**

- a) conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai, leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
- b) recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie, mantenendo la leggibilità dei prospetti originari;

- c) il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- d) consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE**

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni, Cambio d'uso.

#### **Specificazione Complesso ex Chiesa parrocchiale di S. Ermete:**

Per il complesso che costituisce il sistema di ruderi, posti attorno al Campanile della ex Chiesa parrocchiale di S. Ermete, è ammessa anche la Categoria di intervento: Ristrutturazione edilizia per il ripristino di edifici demoliti/crollati, finalizzata esclusivamente ad interventi di ripristino del complesso .

Gli interventi di cambio d'uso che riguardano il complesso edilizio da ricostruire, sono ammissibili previa verifica di compatibilità con i criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici da ripristinare. In linea generale, oltre agli usi dello stato originario, si deve fare riferimento agli usi indicati per il sistema insediativo storico ove si dimostri con apposito studio ambientale, che il contesto è adeguato a sostenere eventuali carichi urbanistici. Sono preferibili funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, le attività di servizio, ecc. limitando la residenza e il terziario, ad usi strettamente connessi alle funzioni prevalenti.

Il progetto di ripristino dovrà essere accompagnato da idonea documentazione storica e iconografica che ne consenta la corretta ricostruzione del complesso e il suo inserimento nel contesto storico e paesaggistico. Soluzioni più in linea con la contemporaneità dovranno essere motivate e contestualizzate. Il progetto deve essere sottoposto al benessere della Soprintendenza.

**UNITÀ CLASSIFICATE 3B** (Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano almeno parzialmente il loro assetto originario).

#### **Finalità degli interventi di recupero:**

- a) recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto e alla posizione e conformazione dei solai, mantenendo ove possibile la leggibilità dei prospetti originari;
- b) riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;

c) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

**CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE:**

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione per le superfetazioni, Cambio d'uso.

**UNITÀ CLASSIFICATE 3C** (Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni o in stato di degrado; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado).

**Finalità degli interventi di recupero:**

a) qualificazione dell'edificio mediante la definizione degli aspetti architettonici e stilistici in linea con il contesto storico;

b) ricostruzione degli elementi di valore stilistico e dei materiali di finitura, delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi; l'intervento non dovrà costituire in alcun caso architettura mimetica; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto;

c) riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;

d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

e) ripristino (nel caso di intervento di ripristino tipologico) delle caratteristiche tipologiche e dimensionali del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi.

**CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE** attraverso intervento diretto:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia comprensivo anche del ripristino tipologico, Cambio d'uso.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18 PSC "abitato da consolidare" per le zone B1 e B2.

**4. CLASSE 4.**

**Finalità degli interventi di recupero:**

a) Ripristino dell'unità dell'edificato storico, con esclusione degli interventi di mimesi. Ripristino delle aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

**CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE** Sono ammesse tutte le categorie di intervento. Sono ammessi in alternativa (in base alle risultanze morfologiche e tipologiche dell'analisi

storica):

— Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione per le unità identificate con asterisco;

— Ripristino delle aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo (in questo caso la SC legittimamente in essere può essere trasferita ad altro ambito attraverso il POC).

— In caso di sostituzione di un'unità edilizia con una nuova unità, l'edificio dovrà uniformarsi ai caratteri del contesto storico in cui si inserisce – evitando le operazioni di mimetismo e dovrà rispettare i seguenti parametri:

—  $Su + 60\% Sa = Sc$  esistente;

—  $Sa_{max} = 40\%$  della  $Su$

—  $H_{max} = H$  esistente

Qualora tali edifici siano compresi all'interno del perimetro degli ambiti di riqualificazione da attuarsi mediante POC cui all'articolo 13 seguente, valgono le prescrizioni di cui all'articolo stesso. Il POC potrà ridefinire i parametri e le modalità di intervento.

Sono inoltre ammessi tutti gli interventi limitatamente a:

— manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)

— infrastrutture

— costruzioni interrato (escluse le strutture ipogee di origine storica o grotte, per le quali si rimanda all'art. 22 delle Norme del PSC e al comma 6 che segue).

## 5. CLASSE 5

**5A.** Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

**5B.** Unità fondiari private (orti, giardini, aree pertinenziali)

### **Finalità degli interventi di recupero:**

a) Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti minori che vi si trovano. Gli interventi devono essere corredati dall'analisi storico-critica dello stato di fatto comprensiva del rilievo degli elementi vegetazionali e dei manufatti minori (cordoli, muretti, ecc...), al fine di verificarne l'effettivo stato di conservazione.

### **CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE :**

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione per le superfetazioni.

## 6. STRUTTURE IPOGEE

Il RUE individua nella tavola 3 le strutture ipogee di origine storica (grotte). Per tali strutture gli interventi di manutenzione e/o consolidamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne.

Interventi di "tombamento" di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati al reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti.

Tali interventi sono sempre soggetti a provvedimento abilitativo ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.

**Art. 12.bis Specificazioni per le classificazioni tipologiche e categorie di intervento**

1. Fatto salvo gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004 come già individuati nel PSC e nel RUE (classe 1 e 2), le classificazioni sopra elencate e le relative categorie di intervento rivestono per la progettazione degli interventi in centro storico, carattere di prevalenza e sono da considerarsi presuntive rispetto all'articolazione del complesso o edificio e vuoti urbani analizzati. La classificazione e la categoria di intervento attribuita dal RUE costituiscono un punto di riferimento per l'impostazione e rilevanza del progetto.

2. Una analisi approfondita dell'immobile, può motivare parziali e/o modesti interventi diversi rispetto a quelli ammissibili dalla categoria attribuita dal Rue sulla base della classificazione, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio o complesso. Ove la proposta comporti una significativa trasformazione degli interventi da eseguire, il progetto sarà subordinato ad una verifica del grado di ammissibilità della trasformazione del fabbricato, al fine di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di qualificazione dell'edificio e sarà attuato mediante Piano di recupero. Le eventuali modifiche saranno recepite con il primo aggiornamento del Rue. In relazione all'intervento, la proposta deve essere supportata da un'analisi delle stratificazioni storiche e dell'evoluzione degli interventi che si sono succeduti nel tempo (ove presenti), al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui.

3. La procedura da attivare per la ridefinizione parziale della categoria di intervento è la seguente: prima di presentare la pratica edilizia, il soggetto interessato presenta all'ufficio tecnico la richiesta di potere accedere per la parte di immobile, alla diversa categoria di intervento, corredata della completa documentazione di analisi storica, dell'analisi evolutiva delle diverse parti del fabbricato/complesso e della proposta che intende attivare. Il responsabile del procedimento, fatta la valutazione tecnica, trasmette alla Giunta comunale le valutazioni tecniche per definire l'opportunità di accoglimento o meno della proposta. La decisione viene comunicata formalmente al soggetto interessato che dovrà presentare il Piano di recupero che seguirà le procedure di legge.

**Art. 12.ter Qualità formale: misure incentivanti**

1. Stante la finalità di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione, sono ammessi per le preesistenze:

- la demolizione delle superfetazioni, la riplasmazione e ricomposizione plano-volumetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile (legittimati da titolo abilitativo), qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Gli interventi devono essere finalizzati al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente con i caratteri storico architettonici del complesso; tali operazioni di riconfigurazione devono avvenire

senza demolizione e ricostruzione; ove ciò avvenga, per la ricostruzione deve essere rispettata la medesima sagoma del corpo preesistente<sup>21</sup>.

- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste nei cortili o sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo.

L'intervento è finalizzato alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio e, più in generale, ad un riordino formale dei coperti e dei prospetti.

2. Sono ammessi inoltre:

a) la chiusura vetrata di loggiati e logge rientranti poste sulle facciate interne a cortili, qualora tale soluzione sia coerente con i valori tradizionali e storici;

b) la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati ombreggianti arretrati per rampicanti, con materiali, tecniche e soluzioni leggere, coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici;

c) la realizzazione di piccoli terrazzi in falda della dimensione max di mq 15 e con leggeri pergolati;

d) ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti con soluzioni esclusivamente vetrate trasparenti e infissi leggeri che presentino un'elevata qualità formale, e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:

- attività pubbliche o private di interesse generale;

- bar, ristoranti, alberghi;

- attività commerciali al dettaglio, limitatamente a cavedi, piccoli cortili e corti, o porzioni di essi, di proprietà esclusiva. Gli interventi sono possibili sino ad un massimo di mq 50.

In questi casi, gli interventi su immobili privati dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale per la permanenza almeno decennale (dalla comunicazione di fine lavori) della destinazione d'uso.

3. Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti<sup>22</sup>, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, è ammessa la possibilità di modificare la quota del colmo della falda per conformarla alla pendenza funzionale massima di 30/35 (%) e comunque max entro ml 0,70. In tale caso si deve intervenire con Piano di recupero. Non è consentito modificare le quote della gronda, salvo quanto già previsto dalla legge per gli adeguamenti costruttivi di qualificazione energetica (coibentazione).

Gli interventi di cui ai punti 3d) e 4 (con o senza la creazione di nuove unità immobiliari), sono subordinati al reperimento/compensazione mediante monetizzazione<sup>23</sup> degli spazi di parcheggio pertinenziale secondo quanto determinato dalle norme specifiche.

4. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione nel centro storico, non concorrono a formare aumento di volumetria e a rendere edificabili le aree e gli spazi liberi, nel rispetto dell'art. A-7 della L.R. 20/00. Ai fini della presente disciplina del centro storico, tali

<sup>21</sup> DPR 380 art. 1 comma d).

<sup>22</sup> L.R. 11/1998 e L.R. 15/2013 art. 13 comma 4.

<sup>23</sup> L.R. 11/1998 Art. 3 c 4.

interventi si qualificano di pubblico interesse<sup>24</sup>. Relativamente al titolo edilizio sono qualificati Ristrutturazione edilizia e sono soggetti a Scia.

**Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico**

1. Il RUE effettua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, ES, IS la classificazione delle unità edilizie a cui corrispondono le categorie di intervento di cui agli artt. 11 e 12.
2. Le tavole del RUE individuano inoltre ambiti ove è prescritto lo strumento attuativo preventivo, da definirsi attraverso POC.  
Il POC può modificare la perimetrazione dei sub-ambiti soggetti a strumento attuativo preventivo, e introdurre nuovi sub-ambiti subordinati a tale procedura.
3. Gli elaborati cartografici del RUE relativi al Centro Storico, sulla base delle analisi di formazione storica dei tessuti e data la incongruità morfologica e tipologica delle unità edilizie esistenti, individuano ambiti di riqualificazione soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - a) Tutti gli interventi soggetti a provvedimento abilitativo debbono essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento ambientale nel contesto dell'ambito storico, sulla base delle prescrizioni generali contenute nel presente Titolo delle Norme;
  - b) Fino all'approvazione del POC, le unità edilizie comprese entro i perimetri di riqualificazione, richiamando l'art. 8 comma c) della L.R. 15/2013 e smi, possono essere soggette alla Ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o parti di esse, nonché di interi edifici (nei casi e nei limiti previsti dal PSC) con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché alle modalità di intervento previste dalle Categorie di intervento, di cui alla classificazione delle unità edilizie, con i seguenti limiti:
    - Superficie Utile (S.U.) esistente: non superiore a mq. 800 ( $S_u = 80\% S_{ul}$ );
    - Volume esistente: non superiore a mc 4 000;
    - Non sono ammessi cambi d'uso né aumenti di S.U. o di volume;
    - Non è ammessa la demolizione totale dell'edificio;
    - Non sono ammessi interventi edificatori fuori dall'area di sedime esistente;
    - E' ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici P1 e P2.Al di fuori dei predetti limiti, prima dell'approvazione degli strumenti attuativi preventivi sono ammessi i soli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, eliminazione di barriere architettoniche, realizzazione di recinzioni e cancellate, e non è ammesso mutamento delle destinazioni d'uso.
  - c) Gli interventi che superano i predetti limiti possono essere attuati solo previa approvazione di un Piano di Recupero esteso ad un sub-ambito definito dal POC, secondo parametri volumetrici che tendano al ripristino della morfologia e tipologie originarie.
  - d) All'interno del Piano di Recupero sono ammesse anche le categorie d'intervento e le modalità attuative stabilite dal POC:

<sup>24</sup> L.R. 20/2000 art. 7-ter.

4. Specificazione per il complesso edilizio di Piazza Ganganelli perimetrato nella tav. 2

Il complesso può essere attuato secondo le disposizioni di cui al punto precedente. L'intervento di trasformazione generale esteso all'intero ambito di riqualificazione o sua parte, deve avvenire mediante inserimento nel POC. Per intervento diretto devono essere rispettate le classificazione riferibile agli edifici e gli usi esistenti. Per l'attuazione dell'ambito deve essere presentato un progetto di intervento unitario esteso a tutti gli edifici ricompresi nell'ambito di riqualificazione, rispettoso dei caratteri storici fondamentali del complesso stesso e dei caratteri stilistici del contesto di piazza Ganganelli, quindi tendente ad una maggiore armonizzazione all'insieme della piazza. Gli interventi devono prevedere il riordino della copertura per armonizzarla alle coperture degli altri edifici della piazza. Non è ammessa la creazione di lucernai o terrazzi in falda prospicienti gli spazi pubblici. La trasformazione dovrà prevedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici e del contesto di riferimento. Le categorie di intervento e le modalità di attuazione stabilite dal RUE, possono essere ridefinite in sede di POC.

**Art.14. Modalità d'intervento: criteri e prescrizioni**

1. Sulle unità immobiliari ed edilizie con modalità di intervento prescritta si interviene secondo le Unità minime di intervento .
2. La modalità d'intervento prescritta permane anche in caso di crollo o demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso.
3. In caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali o le stesse tecnologie.
4. E' consentito per tutte le categorie di intervento l'accorpamento (anche di unità edilizie distinte) o la suddivisione di unità immobiliari purchè gli interventi si attuino nel rispetto dei valori storici dell'insediamento, dei caratteri storico architettonici e testimoniali dei complessi e degli edifici. Complessivamente, la dimensione media della Su delle U.I. non deve essere al di sotto di mq 50.

Lo sdoppiamento di una U.I. è sempre ammesso nel rispetto della legislazione vigente sovraordinata per la dimensione degli alloggi.

Per alloggi turistici è ammessa la realizzazione di più U.I. di dimensione minima pari a 28 mq, purchè l'istanza sia accompagnata da atto d'obbligo in cui venga esplicitato l'impegno che qualora non si eserciti più l'attività turistica, la dimensione della U.I. viene ricondotta alla dimensione prescritta per la residenza di cui al comma precedente. L'uso a residenza della minore dimensione risulterebbe in contrasto con le NTA del presente Rue.

5. Gli interventi che prevedono parti nuove (come nuove superfici interne) devono avvenire con strutture leggere contemporanee, che evidenzino la natura delle nuove parti e

componenti.

6. In generale per gli edifici/complessi storici non è ammessa la demolizione e ricostruzione. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia (e relative specificazioni) è ammessa entro il 50% della sagoma planivolumetrica esistente per gravi carenze strutturali. Qualora negli interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, si renda necessaria, per lo stato di labenza e per la sicurezza del cantiere, la demolizione di parti più o meno estese degli edifici, fino alla totale demolizione e ricostruzione, a motivazione dell'intervento, dovrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da perizia giurata e relativa relazione statica sottoscritta da un tecnico abilitato. Per eseguire l'intervento dovranno essere adottate le necessarie cautele e la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri e prescrizioni per la classe di edificio. Nel caso di edifici articolati o complessi formanti anche più unità, il Comune potrà richiedere per la ricostruzione la redazione di un Piano di Recupero.
7. Nella ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione anche di edifici crollati, è esclusa la modifica della sagoma del fabbricato o complesso come disposto dal DPR 380/2001.
8. Specificazioni, opportunità e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dal POC e dagli strumenti attuativi, tra i quali i piani di recupero, i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana e i progetti di valorizzazione commerciale; questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.
9. Per gli edifici non individuati fra quelli di valore, o che non risultano nelle mappe catastali storiche, può essere richiesto l'accertamento di valore previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi storico-critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico dell'edificio e del contesto culturale e ambientale. L'accertamento viene rilasciato su parere dell'UTC. In tal caso gli interventi rientrano fra quelli di tipo conservativo e l'individuazione fra quelli di cui all'art. A-9 della L.R. 20/2000.
10. In relazione agli interventi ammissibili dalle norme d'ambito, entro i limiti delle leggi vigenti, se si conseguono superiori livelli prestazionali, è prevista l'applicazione delle disposizioni del titolo 6, nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.
11. I locali destinati al commercio al dettaglio (b5 – b6) e ai pubblici esercizi (b.11) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; **l'attività commerciale** al primo piano e ai piani superiori:
  - **l'attività commerciale** è ammessa anche come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente e fermo restando la compatibilità dell'uso da estendere.
  - i pubblici esercizi sono ammessi qualora accessibili da spazi/aree anche privati, previo atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento di tali spazi al pubblico passaggio

12. Le aree in cui sono insediati gli esercizi commerciali al dettaglio, alimentari e non alimentari, esistenti alla data di adozione del PSC, se regolarmente autorizzati, sono considerate idonee all'uso in oggetto.
13. Nel caso di edifici specialistici (edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche non abitative, quali mulini, scuole, edifici produttivi, ecc.) - storici o recenti<sup>25</sup> - e di edifici storici monumentali non residenziali non è automaticamente e consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo casi particolari da sottoporre a POC, per i quali deve essere preliminarmente valutata la congruenza della destinazione residenziale con le caratteristiche tipologico-distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio.
14. Caratteristiche dei locali
- Sugli edifici esistenti è consentito mantenere o migliorare i requisiti igienico-sanitari preesistenti, compatibilmente con le caratteristiche storiche, anche se non rispondenti alle condizioni richieste dal DM, purchè non si modifichino sensibilmente in aumento le dimensioni dei singoli locali e purchè non si modifichino gli usi verso locali con maggiori o particolari esigenze in termini di parametri (altezza, rapporto di illuminazione e areazione, ecc.).
- Le altezze dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso sono indicativamente così definite:
- 1) Per i locali residenziali esistenti ricadenti nell'ambito AS Centro Storico l'altezza minima è quella esistente.
  - 2) Per le nuove abitazioni nonché per le variazioni di funzione ai fini abitativi l'altezza minima utile degli spazi (H), misurata tra pavimento e soffitto dovrà essere almeno ml. 2.70.
  - b1) Per i locali esistenti adibiti a negozi di vendite e sale di esposizione, sale di riunione, bar, ristoranti, sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, nonché tutti i locali non espressamente elencati che per analogia vengano assimilati a quelli sopra descritti: H esistente .
  - b2) Per gli interventi di nuova costruzione o cambio d'uso nel caso di esercizi commerciali, l'altezza minima dei locali, misurata tra pavimento e soffitto dovrà essere almeno 2.70 ml.
15. Per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi con o senza aumento di U.I., si fa riferimento ai requisiti richiesti dalla legge regionale 11/98 all'art. 2 commi 1a-b-b bis.
16. Le parti dei locali con altezze nette inferiori a 1,80 m. devono essere rese accessibili solo per interventi manutentivi, anche con leggere scale fisse. In caso di cambio di destinazione da residenza ad altro uso, i locali dovranno essere conformi ai parametri igienico-sanitari.
17. Negli edifici compresi entro AS, IS ed ES, compatibilmente con le finalità di conservazione e con le prescrizioni relative all'Abitato da consolidare, è consentita la utilizzazione di locali interrati esistenti, e la formazione di nuovi locali interrati ove la

<sup>25</sup> Nel sistema insediativo storico sono edifici "recenti" quelli non classificati o inseriti nella classe 4.

classificazione preveda la RE.

Per gli edifici crollati da ripristinare/ricostruire negli interventi di ripristino tipologico, è ammessa la creazione di locali accessori interrati, entro la sagoma del fabbricato e nel limite massimo del 20% del volume complessivo. 18. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

#### **Art. 15. Ambiti IS ed ES - Interventi ammessi sugli edifici non soggetti a tutela**

1. Negli edifici compresi entro gli ambiti IS ed ES, per gli immobili non soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004, sono ammessi tutti gli interventi ed il cambio d'uso, nel rispetto dei caratteri storici e tipologici. È ammesso inoltre l'intervento di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione nel rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente.

I manufatti precari legittimati possono essere demoliti e ricostruiti alle condizioni di cui sopra e possono essere esclusivamente adibiti a superficie accessoria dell'edificio o dell'unità abitativa di cui sono pertinenza.

2. Nell'area di pertinenza del complesso edilizio ES, sito nel territorio rurale, possono essere eseguite opere funzionali alla valorizzazione dell'ambito quali (parcheggi pertinenziali, sistemazioni esterne, ecc.) e possono essere eseguiti, a parità di volume, la ricostruzione di corpi edilizi non storici da demolire, nelle immediate vicinanze dell'ambito ES, nei limiti previsti da vincoli di tutela del PSC.

**Art. 16. Omissis**

**Art. 17. Omissis**

**Art. 18. Omissis**

## **CAPO 2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE**

#### **Art. 19. Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Tipi d'uso**

Rappresentano le aree prevalentemente edificate. Costituiscono zona omogenea B secondo il DL 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-10 della L.R. 20/2000. Parte del Capoluogo è sottoposto ai vincoli di cui al DLgs 42/2004 (vincolo ex L.1497/39 - DM del 2/12/1969 in vigore dal 7/6/1970).

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con la sigla AUC - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC. In generale sono ammesse tutte le funzioni, ad eccezione di quelle di tipo produttivo industriale.2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

— **AUC.1** - ambiti urbani consolidati saturi del capoluogo: tessuti, perlopiù di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le

funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.

- **AUC.2** - ambiti urbani consolidati del capoluogo: tessuti, di impianto più o meno recente, prevalentemente residenziali, ma comprendenti anche funzioni complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.
- **AUC.3** - ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bi-familiari o a schiera, caratterizzati da un impianto ad isolato con strade di distribuzione interna, dalla presenza di giardini privati e dalla modesta dotazione di servizi, per i quali si fa riferimento agli ambiti più centrali (AUC.1).
- **AUC.4** - ambiti di tipo AUC.3 nei quali sono particolarmente rimarcate le difficoltà di circolazione locale e di sosta e l'assenza di spazi di uso collettivo. Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili all'interno di tali ambiti.
- **AUC.5** - ambiti urbani residenziali a bassa densità costituiti da case uni e bi-familiari. Per questi ambiti il RUE definisce possibilità di intervento differenziate, in funzione delle specifiche situazioni insediative e/o dei vincoli presenti.
- **AUC.6** - ambiti urbani consolidati delle frange urbane, caratterizzati dall'uso prevalentemente residenziale e dalla lontananza dai servizi; per questi ambiti possono essere ammessi limitati interventi di consolidamento, tali comunque da escluderne un ulteriore sviluppo. Per questi ambiti il RUE definisce possibilità di intervento differenziate, in funzione delle specifiche situazioni insediative e/o dei vincoli presenti.
- **AUC.7** - ambiti urbani consolidati dei nuclei minori: obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento. Per questi ambiti il RUE definisce possibilità di intervento differenziate, in funzione delle specifiche situazioni insediative e/o dei vincoli presenti.
- **AUC.8** - ambiti urbani consolidati costituiti da piani attuativi unitari recenti e completamente attuati, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.
- **AUC.GH** - ambiti consolidati costituiti da nuclei perlopiù rurali ("ghetti"), caratterizzati dalla presenza di edifici e porzioni di tessuti edificati di interesse storico-testimoniale, dalla carenza di spazi di sosta e di uso collettivo, dalle difficoltà di circolazione locale, dalla necessità di riqualificazione edilizia degli edifici.

#### **Art. 20. Ambiti urbani consolidati (AUC): Interventi ammessi**

##### 1. Interventi ammessi in generale.

Fermo restando il rispetto delle norme di salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità

idrogeologica di cui al paragrafo 2.A.2 delle norme del PSC (fatti salvi gli ambiti AUC8 sempre che vengano attuati completamente entro i termini di validità della convenzione), negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3, AUC.4, AUC.5, AUC.6, AUC.7, AUC.8, AUC.GH a prescindere dalla densità edilizia esistente, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e l'applicazione delle categorie di tutela e delle relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi (fatto salvo quanto previsto ai successivi comma per ciascun sub-ambito):

MO, MS, RE, D.

E' inoltre possibile l'intervento CD (cambio d'uso) di cui al "Quadro sinottico degli usi".2.

#### Permeabilità

Nei lotti con  $Sf < 1.500$  mq. l'indice di permeabilità deve essere al minimo pari al 30% della Sf. Nei lotti con  $Sf > 1.500$  mq l'indice di permeabilità deve essere al minimo pari al 35% della Sf.

Nei casi ove è ammessa la RE che prevede interventi di demolizione e ricostruzione, e AM di fabbricato esistente, è ammesso l'indice IP esistente, anche ove inferiore a quanto sopra indicato. Non è ammesso ridurre la permeabilità esistente.

### 3. Livelli di qualificazione energetica e prestazionali

Per la definizione dei livelli di qualificazione energetica di cui ai commi seguenti si fa riferimento all'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (D.G.R. n° 967/2015 e D.G.R n° 1275/2015).

In relazione agli interventi ammissibili dalle specifiche norme di ambito, entro i limiti delle leggi vigenti, se si conseguono superiori livelli prestazionali, è prevista l'applicazione delle disposizioni del titolo 6, nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.

4. In base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, i diversi parametri ammissibili sono:

#### 4.1 Ambiti **AUC.1**

Oltre a quanto indicato al comma 1, sono ammessi interventi di NC, AM, nel rispetto dei seguenti limiti:

- Nelle unità fondiariale già edificate  $S_u = S_{ue}$  oppure il valore massimo tra la  $S_u$  esistente e quella realizzabile con l'applicazione dell'indice  $U_f = 0,40$  mq/mq. L'intervento AM è ammesso fino al raggiungimento di un valore di  $S_u$  pari a quello che si ottiene con l'applicazione di  $U_f = 0,40$  mq/mq.
- Nelle unità fondiariale libere  $U_f = 0,40$  mq/mq.
- $S_a \max = 50\%$  della  $S_u$ , oppure  $S_a$  esistente, se superiore.
- $H_{\max} = 10,50$  m – con esclusione delle parti interrato - o  $H_{\max} = H$  esistente se superiore.

#### 4.2 Ambiti **AUC.2**

Oltre a quanto indicato al comma 1, sono ammessi interventi di NC, AM nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di  $U_f = 0,35$  mq/mq.
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
- Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore.

#### 4.3 Ambito **AUC1\*** e **AUC.2\***

Per i sub-ambiti identificati in cartografia con la sigla **AUC 1\*** e **AUC.2\***:

- Su = Sue
- Sa = Sae
- Interventi ammessi RE.

Nel caso di RE di edifici con parametri urbanistico-edilizi non conformi alle norme in vigore che si adeguino volontariamente rinunciando ai diritti acquisiti è ammesso il trasferimento della SC non realizzata verso i sub-ambiti AN attraverso il POC.

#### 4.4 Ambiti **AUC.3A** e **AUC.3B**

Sono ammessi interventi di NC, AM nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di  $U_f = 0,40$  mq/mq.
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.

La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edificio può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse.

- Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore.

#### 4.5 Ambiti **AUC.3\***

Per i sub-ambiti identificati in cartografia con la sigla **AUC.3\*** (ex zone B0 del previgente PRG)

- Su = Sue
- Sa = Sae
- Interventi ammessi RE.

#### 4.6 Ambiti **AUC.4**

Sono ammessi interventi di NC, AM nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di  $U_f = 0,30$  mq/mq.
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
- Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore.

#### 4.7 Ambiti **AUC.5**

Gli interventi di NC, AM, sono ammessi come segue:

- 4.7.1. lotto minimo con Sf compresa tra 500 e 1.500 mq, Su di 100 mq. lotto minimo

con Sf compresa tra 1.500 e 3.000 mq. Su = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su di 175 mq.

- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
- H max = 7,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore.

4.7.2 lotto minimo con Sf  $\geq$  3.000 mq.

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su massima di 350 mq.
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
- H max = 7,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore.

4.8 Ambiti **AUC.6A - AUC.6B - AUC.6C** e Ambiti **AUC.7A - 7B - 7C**

Gli interventi di NC, AM, sono ammessi fino a:

4.8.1 negli ambiti **AUC.6A** e **AUC.7A**:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di  $U_f \text{ max} = 0,35 \text{ mq/mq}$ .
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
- Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore.

4.8.2 Negli ambiti **AUC.6B** e **AUC.7B**:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di  $U_f \text{ max} = 0,20 \text{ mq/mq}$ .
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
- Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore.

4.8.3 Negli ambiti **AUC.6C** e **AUC.7C**:

- Su = Sue.
- Sa = Sae.
- IP min = preesistente.
- Hmax = H esistente.

Gli interventi, devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5.4 del PTCP, per gli ambiti ricadenti nelle "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (tav. B del PTCP).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, relativamente agli immobili sottoposti ai vincoli del DLgs 42/2004, devono rispettare le disposizioni di cui al DPR 380/01.

5. Negli ambiti **AUC.7\*** (abitato di Santa Giustina): Gli interventi di NC, AM sono ammessi come segue:

- $U_f \text{ max} = 0,38 \text{ mq/mq}$  oppure Su = Sue se superiore.
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
- Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se

superiore.

6. **Ambiti AUC.8**

Negli ambiti AUC.8, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune:

- se il PUA è stato completamente attuato, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel presente RUE, con  $S_u = S_{ue}$ ,  $S_a = S_{ae}$ .

Se invece il PUA non è stato completamente attuato, l'edificazione in eventuali lotti liberi può essere consentita attraverso intervento diretto, in misura non superiore a quanto consentito dal PUA previgente.

Qualora invece, dopo la scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione non siano state terminate e/o non siano state cedute all'Amministrazione comunale e l'attuazione del PUA non sia completata, l'edificazione in eventuali lotti liberi può essere consentita previo inserimento nel POC e alle modalità da esso stabilite, nel rispetto della potenzialità edificatoria previgente e/o in omologia con il contesto di riferimento.

7. **Ambiti AUC.GH.**

Negli ambiti AUC.GH sono ammessi in generale gli interventi MO, MS, RS, RRC, RE e CD. La disciplina ordinaria degli interventi edilizi è quella definita dal comma 1 del presente articolo.

Per le unità edilizie classificate dal RUE di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle categorie di intervento corrispondenti alla classificazione.

È ammesso inoltre il frazionamento delle unità immobiliari a condizione che la dimensione media complessiva degli alloggi sia pari a 50 mq.

8. Negli ambiti AUC, mediante il POC si possono definire interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano. A tal fine, il POC può assegnare nell'ambito della sostenibilità ambientale, tecnica e ed economica di parti rilevanti e strategiche per la città, modalità attuative specifiche.

Nel caso di intervento estesi a lotti accorpati (indicativamente almeno 3 negli ambiti AUC e 2 negli ambiti AUC.GH), al fine di realizzare spazi e dotazioni pubbliche, sarà il POC a definire i parametri edilizi ed urbanistici, nonché i criteri e le modalità di intervento, valutando il limite di sostenibilità della trasformazione.

9. Al fine di ricercare soluzioni inerenti la mitigazione del rischio idraulico, tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lett. a1) delle Norme del PAI come

recepiti dall'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP, gli interventi, ove ricadenti in aree di vincolo, dovranno trovare soluzioni compensative per le aree urbane esposte al rischio idraulico, di cui alla Tav. 17 del Quadro Conoscitivo e alle norme del PSC.

#### **Art. 20.bis Recupero dei sottotetti esistenti: misure incentivanti**

##### 1. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti<sup>26</sup>.

Per gli edifici già destinati a residenza per almeno il 25% della Su e iscritti al catasto alla data del 31/12/2013, nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, si stabilisce quanto segue:

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, che rientrano nell'ambito di applicazione della legge, possono comportare per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massimo previsto dalle norme di ambito/sub-ambito, modificazioni della linea di gronda (per un massimo di 0,50 m) con aumento del volume dell'edificio esistente (in sopraelevazione) anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, fatto salvo il rispetto del Codice Civile. In tale caso non sono ammesse nuove bucatore. La suddetta maggiore altezza della linea di gronda può comportare un aumento dell'altezza del colmo (per un massimo di 1 m) in funzione di pendenze delle falde coerenti con la tipologia dell'edificio e il suo contesto. Per gli edifici ricadenti in aree soggette ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, tali misure sono ridotte del 50%. Dovranno essere studiate soluzioni progettuali che non pregiudichino l'estetica dell'edificio o dell'aggregato quando quest'ultimo compone un complesso compositivamente unitario.

Gli interventi sono ammessi, a condizione che l'altezza massima degli edifici con la trasformazione, non superi i tre piani, e due per le aree vincolate.

2. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, con o senza la creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento/compensazione mediante monetizzazione<sup>27</sup> degli spazi di parcheggio pertinenziale secondo quanto determinato dalle norme specifiche.3. I sottotetti, gli spazi manutentivi e vani tecnici, con altezze utili inferiori anche a m 1,80, possono sempre essere resi accessibili con leggere scale fisse.

#### **Art. 21. Interventi Diretti Convenzionati – IC.**

1. Il RUE individua negli ambiti AUC, i sub-ambiti i cui interventi di trasformazione sono soggetti ad attuazione diretta condizionata. Ai fini della presentazione delle istanze edilizie, titoli abilitativi, ecc., la documentazione deve contenere un Progetto unitario esteso all'intera area con valore indicativo, che ha lo scopo di dimostrare la fattibilità dell'intervento complessivo e che non precluda le possibilità di intervento a terzi ricompresi nell'ambito. Il PdC o titolo abilitativo, può essere presentato per tutto l'ambito o per la porzione di proprietà, e ove richiesto, deve comprendere l'assunzione degli impegni nei confronti dell'A.C., per il completamento delle opere di urbanizzazione

<sup>26</sup> L.R. n° 11 del 6 aprile 1998 aggiornata con L.R. 5 del 30 maggio 2014.

<sup>27</sup> Art. 3 c 4 della L.R. 11/1998.

primaria al servizio dell'area oggetto di intervento, cessione/realizzazione di standard ecc., elementi di prescrizione). Il rilascio del permesso di costruire (anche su parte dell'area) è subordinato alla preventiva stipula della convenzione e/o alla presentazione di un atto d'obbligo, nonché di eventuale idonea fidejussione a garanzia della realizzazione di opere pubbliche.

1.1 Nella cartografia, gli interventi diretti convenzionati, sono identificabili mediante "perimetro azzurro" unitamente alla sigla del sub-ambito "AUC" siglato, oppure mediante "perimetro azzurro" unitamente a sigla "IC" numerato.

1.2. In tutti gli Interventi Diretti Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC, a condizione che il trasferimento sia giustificato da finalità di interesse pubblico generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.).

1.3 La Sa max, è pari al 50% della Su o Sa esistente se maggiore, ad eccezione degli IC dove è diversamente indicata.

2. Dopo l'attuazione, dei sub-ambiti IC avvenuta sulla base degli specifici parametri sotto elencati, si applicano le prescrizioni relative al sub-ambito AUC di appartenenza con  $Su = Sue$ .
3. In relazione agli interventi ammissibili dalle specifiche norme d'ambito, entro i limiti delle leggi vigenti, se si conseguono superiori livelli prestazionali, è prevista l'applicazione delle disposizioni del titolo 6, nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.
4. Al fine di evitare la parcellizzazione degli interventi inerenti la mitigazione del rischio idraulico, le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lett. a1) delle Norme del PAI come recepite dall'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP, gli interventi dovranno essere oggetto di confronto e verifica di congruità con le indicazioni contenute nello studio idraulico redatto in ambito di PSC per trovare soluzioni per le aree urbane esposte al rischio idraulico, di cui alla Tav. 17 del Quadro Conoscitivo del PSC.
5. Gli Interventi Diretti Convenzionati (IC) sono così individuati:

#### **IC.4 (Sant'Ermete)**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

$Su = Su \text{ esistente} + 500 \text{ mq}$

$H.\text{max} = 10 \text{ ml}$

Il comparto è destinato alla conservazione degli edifici esistenti, così come risultanti dagli atti abilitativi, sia per quanto riguarda la superficie che il volume e le destinazioni esistenti, a cui si aggiunge una Su con le limitazioni sopra indicate. Sugli edifici e sulle aree esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La Convenzione dovrà contemplare anche forme di utilizzo pubblico degli spazi (posti riservati, mensa, prezzi convenzionati, ecc.) in accordo con l'Amministrazione comunale.

---

### **IC 14 (Via Emilia)**

Su max = derivante dall'applicazione dell'indice  $U_f=0,35$  mq/mq

Usi ammessi: a1 residenza: max 10% di Su;

b11, b19, b24;

H max = 12 ml

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

Nei parametri indicati è compreso l'edificio esistente

---

### **IC.16 (Canonica)**

Su = Su esistente + 100 m. esclusivamente per ampliamento del pubblico esercizio.

Usi ammessi: usi esistenti (a1, b6, b11).

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

1. La parte di area di cui alla particella 591 (parte) dovrà essere destinata unicamente a parcheggio pertinenziale dell'attività di ristorazione.
2. Dovranno essere realizzati la sistemazione della pavimentazione del parcheggio a servizio del campo sportivo di Canonica e altri modesti adeguamenti alle attrezzature sportive da definire in sede di convenzione.

---

### **IC.17 A/B (Capoluogo)**

Su = Su esistente con incrementi per realizzare autorimesse pertinenziali così come previsto dalle norme del RUE.

Usi ammessi: usi esistenti

H max = H esistente per i fabbricati principali, Hmax = ml. 2,70 per le autorimesse pertinenziali

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari: Le autorimesse pertinenziali potranno essere realizzate a confine su tre lati.

---

### **IC.29**

Su = Su esistente + 200 mq Su in ampliamento dell'edificio esistente posto sui mappali 538, 688 e 889 del Foglio 11

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. L'edificio esistente sul mappale 348 può essere soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
2. L'area scoperta, fatta eccezione per quella interessata dall'intervento di ampliamento,

potrà essere soggetta ad interventi di manutenzione ordinaria con conservazione delle essenze arboree esistenti.

### **IC.31**

---

Su = Su max 560 mq

Usi ammessi: a1, residenza: fino al 30% di Su

e 40, ricettivo alberghiero, fino al 100% di Su

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. Parcheggio pubblico da realizzare sull'area libera individuata al N.C.T. al foglio 11 mappale 598, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.
2. L'area si attua tramite intervento diretto.
3. E' possibile ridurre la distanza dai confini fino a ml. 4,00. La distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente regolamentazione;

### **IC.43 (San Bartolo)**

---

Uf = 0,40 mq. di Su /mq di Sf.; Usi ammessi: b23 scuola – funzione attuale

a1 residenza, a seguito della realizzazione della nuova sede scolastica di San Bartolo

H max = 10,0 m. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali e quello della zona scolastica, che dovrà rispettare la classe I.
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti

prevedibili.

---

#### **IC.45 (Albergo Triangolone)**

---

Su = 1.600 mq

Sa = 60% di Su

Usi ammessi: e40, b11

a1 per la sola residenza del titolare, con Su max = 100 mq

H max = 10,00 m. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

---

#### **IC.48 (Sant'Ermete, via Trasversale Marecchia)**

---

Usi ammessi: a1

U.f = 0,13 mq di Su / mq di Sf

Sa max = 35% della Su;

IP min = 40% della SF

Hmax = 2 piani

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche: la potenzialità edificatoria dei due ambiti deve essere concentrata sul lotto vuoto. Obbligo di demolizione dell'edificio esistente (particella 458) dopo la realizzazione del nuovo (sulla parte perimetrata della particella 11) e ripristino del sito. Gli obblighi indicati sono condizione per il rilascio del certificato di abitabilità.

---

#### **IC.49 (Capoluogo, via Emilia – Ex Odeon Club)**

---

Usi ammessi: a1, b.4, b.5, b.11, e40, e41; Solo per la parte pubblica anche b16, b17, b19

Su = 1.500 mq compresa Sue

H max = 8,00 m. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche: cessione di una quota della Su realizzata (pari a 300 mq); realizzazione di un parcheggio pubblico.

---

#### **IC.51 (San Michele)**

---

Usi ammessi: a1

Sf insediabile = 3.000 mq circa

Su max = 1.000 mq

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Il progetto può inglobare la potenzialità della particella 216 adiacente di competenza della proprietà.

Prescrizioni specifiche:

1. realizzazione nella restante parte delle aree di proprietà di aree verdi di mitigazione e di parcheggi pubblici da cedere all'Amministrazione comunale;
2. predisposizione di specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese

a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;

3. predisposizione di specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006.

#### **IC.52 (San Michele)**

Usi ammessi: a1 e usi urbani compatibili. È inoltre ammesso il mantenimento degli usi in essere alla data di adozione del RUE (c26: artigianato di servizio agli automezzi).

Su max = Sue + 155 mq. utilizzabili solo per l'ampliamento degli usi esistenti P1, V e Pr e come da normativa del RUE per gli usi ammessi per l'ampliamento.

#### **Art. 22. Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree parzialmente pianificate<sup>28</sup> con esclusione della demolizione e ricostruzione.
2. Per gli ambiti AR costituiti da PUA in corso di attuazione o scaduti ma non completati si veda l'art. 5. comma 4 delle presenti norme.

#### **Art. 23. AN - Ambiti di nuova urbanizzazione: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nelle aree comprese negli ambiti AN pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree parzialmente pianificate<sup>29</sup> con esclusione della demolizione e ricostruzione.
2. Dopo l'attuazione degli interventi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

<sup>28</sup> Art. 8 L.R. 15/2013.

<sup>29</sup> Art. 8 L.R. 15/2013.

3. Per gli ambiti AN costituiti da PUA in corso di attuazione o scaduti ma non completati si veda l'art. 5. comma 4 delle presenti norme.

#### **Art. 24. Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC**

1. L'attuazione degli interventi nei poli funzionali è disciplinata dagli artt. 62, 63 e 64 del PSC, in conformità all'art. 8.1 del PTCP.
2. Il Comune di Santarcangelo ha stipulato con la Provincia di Rimini un Accordo Territoriale che definisce le linee generali dei contenuti del Polo logistico commerciale "Triangolone" facente parte del Polo logistico commerciale integrato di Rimini Nord / Santarcangelo, nel rispetto del quadro generale di riferimento territoriale introdotto dal PTCP (art. 8.1, comma 3), dal PSC di Santarcangelo e dello stato attuale della pianificazione sovracomunale, per la definizione puntuale degli elementi di cui all'Art. A-15 comma 6 della L.R. 20/2000.
3. Prima dell'attuazione dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Rimini e Comune di Santarcangelo, che disciplina, ai sensi dell'art. A-15 della L.R. n. 20/2000, nelle aree comprese nel Polo funzionale pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree parzialmente pianificate<sup>30</sup> con esclusione della demolizione e ricostruzione, e senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

#### **Art. 25. Ambiti specializzati per attività produttive (APC e APS) : Articolazione**

Costituiscono zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambiti di cui all'art. A-13 della L.R. 20/00 e smi.

1. Gli Ambiti specializzati per attività produttive si distinguono in :
  - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale APS
  - APS.E Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati)
  - APS.N1 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento, in corso di attuazione
  - APS-N2 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento
  - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale APC
  - APC.E Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati)
  - APC.N1 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione, in corso di attuazione
  - APC.N2 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di integrazione

---

<sup>30</sup> Art. 8 L.R. 15/2013.

— APC.R Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti, da riqualificare.

**Art. 26. Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APC - APS.**

1. Interventi ammessi in generale  
In tutti gli ambiti APC e APS, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE e D.  
Sono ammessi inoltre gli interventi di NC e AM secondo i parametri stabiliti, nonché Cambio d'Uso CD con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.
2. L'attuazione degli interventi previsti nelle schede normative del PSC è subordinata all'inserimento nel POC e all'approvazione dello strumento attuativo.
3. Livelli di qualificazione energetica e prestazionali  
Per la definizione dei livelli di qualificazione energetica di cui ai commi seguenti si fa riferimento all'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (D.G.R n° 967/2015 e D.G.R. n° 1275/2015).  
In relazione agli interventi ammissibili dalle specifiche norme d'ambito, entro i limiti delle leggi vigenti, se si conseguono superiori livelli prestazionali, è prevista l'applicazione delle disposizioni del titolo 6, nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.
4.  $H_{max} = 10,00$  m – con esclusione delle parti interratoe - o  $H = H$  esistente, incrementabili fino a 12 per magazzini automatizzati e volumi tecnici. Nei sub-ambiti APC.E l'altezza è limitata a  $H_{max} = 7,00$  m per la zona compresa fra la S.S. 9 Emilia (ovest) e via A. Costa.
5. All'interno del volume esistente è ammesso l'aumento di  $S_{u\ell}$  (con solai, soppalchi, ecc.).
6. Nei piazzali è consentito allestire strutture temporanee espositive amovibili per un periodo definito mediante sottoscrizione di atto specifico.
7. I parametri per gli interventi ad attuazione diretta, sono definiti nei sub-ambiti APS.E e APC.E.
8. Costituiscono intervento di MS anche opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne sia in opere esterne.
9. La Superficie interrata contenuta all'interno della sagoma di progetto dell'edificio può essere sempre realizzata, mentre quella fuori sagoma è ammessa nel limite dell'applicazione di Q,
10. Le opere pertinenziali, indipendentemente dalla loro volumetria, sono da eseguirsi mediante permesso di costruire.

**Art. 27. Ambiti produttivi APS.N1 e APC.N1 in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Gli ambiti APS.N1 e APC. N1 conservano la disciplina del PUA in corso di attuazione e, all'atto della scadenza della convenzione, si applicano le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. Negli ambiti APS.N1 e APC. N1 fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.  
Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune:
  - se il PUA è stato completamente attuato, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni con tenute nel presente RUE, con Sul = Sul-e.
  - se invece il PUA non è stato completamente attuato, l'edificazione in eventuali lotti liberi può essere consentita attraverso intervento diretto, in misura non superiore a quanto consentito dal PUA previgente.Qualora invece, dopo la scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione non siano state terminate e/o non siano state cedute all'Amministrazione comunale e l'attuazione del PUA non sia completata, l'edificazione in eventuali lotti liberi può essere consentita solo previo inserimento e alle modalità stabilite dal POC nel rispetto della potenzialità edificatoria previgente. Il POC può assegnare diritti edificatori nei lotti liberi con finalità di completare il disegno urbanistico e le dotazioni.
3. Quanto precisato ai commi precedenti vale anche in caso di aree da urbanizzare (di cui alle schede del PSC) mediante inserimento nel POC. Allo scadere della convenzione sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle parti esistenti (APC.E). I parametri urbanistico-edilizi e le modalità attuative li stabilisce il POC in omologia al contesto di riferimento, e dei parametri urbanistici ed edilizi delle parti esistenti.

**Art. 28. Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS**

1. Gli ambiti APS sono individuati, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. 20/2000, in quanto caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni; essi sono di norma attuati attraverso un Accordo Territoriale stipulato ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L. 20/2000 tra Comune di Santarcangelo, la Provincia di Rimini e gli altri comuni interessati. L'attuazione degli interventi è disciplinata in base alle disposizioni di cui all'art. 8.3 del PTCP vigente. Si richiama quanto già indicato nel PSC e all'art. 24 del presente Rue per i Poli funzionali.

**Art. 29. APS.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche**

**CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1. Gli ambiti APS.E, totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in :
  - parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
  - parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare;
2. Nelle parti degli ambiti APS.E insediate e consolidate, nonché in quelle parzialmente insediate da completare, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.
3. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito secondo quanto stabilito all'art. 64 delle Norme del PSC, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.
- ~~4. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SU sono inoltre soggetti:
  - alla condizione della corresponsione del contributo D+S;
  - alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale.~~

#### PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI

45. Negli ambiti APS.E i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti: Q max = 70% della SF, compreso tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi.

#### **Art. 30. APC (APC.E, APC.R, APC.N) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione - Norme comuni**

1. In questi ambiti, totalmente o parzialmente edificati, sono presenti:
  - parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
  - parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare, o di nuovo insediamento a conferma di previsioni previgenti o di integrazione.
2. Oltre a quanto previsto agli artt. 54, 55, 56, 57, 58, 59, è ammessa la realizzazione di parcheggi e verde in area limitrofa, di proprietà.

#### **Art. 31. APC.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti – Norme specifiche**

#### CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Nelle parti degli ambiti APC.E insediate e consolidate, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati

attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

#### **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

2. Negli ambiti APC.E i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - Q max = 65% della SF, compreso tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi.

#### **Art. 32. APC.N2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti - Norme specifiche**

##### **CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1. Nelle parti degli ambiti di territorio APC.N2 da urbanizzare, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.  
Nelle aree pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree parzialmente pianificate<sup>31</sup> con esclusione della demolizione e ricostruzione, e senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

#### **Art. 33. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti, da riqualificare - APC.R**

1. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali individuati nelle tavole del PSC e del RUE (in prevalenza insediati nella fascia fluviale del Marecchia), già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad un ambito territoriale prossimo a quello degli impianti esistenti. Gli interventi si attuano mediante inserimento nel POC, e ove si tratti di trasformazione per la riqualificazione delle aree, verso nuove funzioni, diverse da quelle esistenti, sulla base delle schede normative allegata alle Norme del PSC. Il POC potrà valutare programmi di di qualificazione e sviluppo aziendale, con la finalità e condizione primaria della salvaguardia/potenziamento dei livelli occupazionali, definendo in linea con gli obiettivi di qualificazione futura degli ambti di cui alle schede del PSC, i parametri, le modalità attuative i programmi temporali, tenendo conto del contesto e delle vocazioni degli ambiti, nonché dei vincoli presenti sulle aree.
2. Nelle aree pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree

<sup>31</sup> Art. 8 L.R. 15/2013.

parzialmente pianificate<sup>32</sup> con esclusione della demolizione e ricostruzione, e con mutamento di destinazione d'uso entro il 35% dell'attività in essere, né incremento delle superfici complessive esistenti.  $H_{max} = H_e$  oppure  $H = m. 7,00$ , con esclusione delle parti interrato.

#### **Art. 34. Tetti verdi: misure incentivanti**

1. Nel caso di riqualificazione delle coperture mediante tetti giardino, unitamente alla facciata principale, è consentito realizzare locali aggiuntivi per l'azienda quali sale riunioni, locali espositivi e simili, che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura, comunque entro max 500 mq Sul. Per la parte di sopraelevazione  $H_{max}$  3,50 m. L'intervento deve presentare caratteristiche di elevata qualità formale, garantire la visibilità con ampie superfici trasparenti per almeno il 70% del perimetro del nuovo corpo. I suddetti locali possono essere aggiunti al volume e alla Sul rispetto alle norme, in incremento rispetto all'altezza. Nel caso di edifici esistenti, deve essere verificata e garantita la sicurezza sismica dell'edificio, per cui il progetto deve essere accompagnato da studio specifico sottoscritto da tecnico qualificato.
2. Per tali interventi non sono richieste ulteriori dotazioni.
3. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle distanze di cui alle norme del Rue.

#### **Art. 35. Interventi Diretti Convenzionati in ambito produttivo – IC.P**

1. Gli interventi si attuano con le medesime modalità degli IC di cui all'art. 21. La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edificio può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a spazi di servizio con altezza inferiore a 2,70 m.

Al fine di evitare la parcellizzazione degli interventi inerenti la mitigazione del rischio idraulico, le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lett. a1) delle Norme del PAI come recepite dall'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP, gli interventi dovranno essere oggetto di confronto e verifica di congruità con le indicazioni contenute nello studio idraulico redatto in ambito di PSC per trovare soluzioni per le aree urbane esposte al rischio idraulico, di cui alla Tav. 17 del Quadro Conoscitivo del PSC.

2. In relazione agli interventi ammissibili dalle specifiche norme d'ambito, entro i limiti delle leggi vigenti, se si conseguono superiori livelli prestazionali, è prevista l'applicazione delle disposizioni del titolo 6, nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.
3. Gli Interventi Diretti Convenzionati (IC.P) sono così individuati:

##### **IC.P.2 (SS 9 via Emilia, ex D4 n. 4):**

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

<sup>32</sup> Art. 8 L.R. 15/2013.

UF = 0,40 di Su/mq. di SF, con le specificazioni riportate nelle "Prescrizioni particolari"

Usi ammessi a1, residenza, solo per l'abitazione del titolare o del custode

Usi compatibili come indicato per gli ambiti APC.E nel "quadro sinottico degli usi"

H max = ml. 10,00, con esclusione delle parti interrato

P1, V, Pr come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

- a. Si considera Superficie Fondiaria il 65% della Superficie Territoriale
- b. Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento, con esclusione della demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione e qualora vengano confermati gli usi b9, c26, c27; In tale caso sono dovute le sole dotazioni P1, Pr come da normativa del RUE per gli usi ammessi.
- c. È prescritto lo strumento urbanistico attuativo per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione; con tale procedura è ammessa anche l'introduzione degli usi b5, b11, b13 ammessi. Tale introduzione richiede il reperimento di tutte le dotazioni così come prescritto dalle presenti Norme.
- d. Non sono ammessi nuovi accessi carrabili dalla S.S. 9 Emilia.
- e. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica del rispetto di:
  - art. 30 del PSC (art. 142 D.Lgs 42/2004)
  - art. 25 c. 4b del PSC (art. 1.5 del PTCP)
  - art. 29 del PSC (art. 5.4 del PTCP).
- f. L'indice di edificabilità consentito potrà essere utilizzato esclusivamente per ampliare le funzioni ammesse, purché le stesse siano legittimamente esistenti ovvero fossero già consentito e previste, per le rispettive zone, dal PRG vigente alla data di adozione del PTPR (29/06/1989).

### **IC.P.3 (ex D4 n. 14):**

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Uf = Su esistente più ampliamento per un massimo di 550 mq di Su complessivi , compreso eventuale alloggio per il titolare o il custode -

Usi ammessi : Le aree sono destinate al rimessaggio di veicoli per autotrasporti e relativi uffici e servizi (c31). È altresì ammesso l'uso c31e per i materiali oggetto di trasporto e di trasbordo tra veicoli : detto uso è inteso come fase lavorativa dell'uso principale e non economica autonoma.

a1 residenza fino ad un massimo di Sul = 110 mq

H.max = 6,5 ml. con esclusione delle parti interrato.

P1, V, Pr e Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

- a. Qualsiasi provvedimento abilitativo deve riguardare l'intera superficie del sub-ambito, rispettare contenuti e procedure previsti da leggi nazionali e/o regionali e dalle presenti Norme (con particolare riferimento all'articolo 31).
- b. Dato l'evidente impatto ambientale il provvedimento abilitativo può contenere prescrizioni particolari in relazione al sito dell'area ed alla dimensione dell'attività.

- c. La mancanza di prescrizioni particolari di tipo ambientale deve essere sufficientemente motivata.
- d. Non è ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli superiore al 60% della superficie fondiaria.

#### **IC.P.4 (Stradone):**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Su = 640 mq oltre alla superficie esistente.

Usi ammessi : a1, residenza, solo per l'abitazione del titolare o del custode  
B9, c26, c27, c28, d38

P1, V, Pr e Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

- a. L'area si attua tramite intervento diretto.
- b. Ogni intervento deve essere comunque finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'intero comparto ed essere riferito all'intero sub-ambito IC.P.4.
- c. Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e ristrutturazione edilizia.
- d. Nell'attuazione del comparto devono essere applicate le disposizioni di cui all'art. 3.5 delle N.T.A. del P.T.C.P. 2007 della Provincia di Rimini, in merito alla mitigazione del rischio idraulico e alla tutela quali-quantitativa della risorsa idrica
- e. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati per gli edifici esistenti o di progetto
- f. In sede di richiesta di permesso di costruire si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - 1. dovranno essere valutati gli eventuali impatti atmosferici e acustici dell'intervento che possono determinarsi sulle residenze circostanti e mettere in atto le misure di mitigazione eventualmente necessarie;
  - 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
  - 3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
  - 4. dovrà essere allegata una specifica relazione geologica che attesti la non esondabilità dell'area alla luce degli interventi realizzati dal Consorzio di Bonifica;
  - 5. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed

adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

**IC.P.5 (via Gutenberg):**

---

Per questo ambito di intervento pari a Sf circa 1.770 mq, sono stabiliti i seguenti parametri:

Sul max = 1.800 mq

Q = 0,85

H = 12 m

Edificazione a confine con lo spazio pubblico.

Funzioni produttive e direzionali (come ambiti APC.E) senza limitazioni alle attività direzionali.

**Art. 36. Omissis**

**Art. 37. Omissis**

## CAPO 2.C. TERRITORIO RURALE

### Art. 38. Articolazione

1. Nella Tav. 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale – zona E del DM 1444/1968 e art. A-16 L.R.20/2000 smi - nei quattro ambiti definiti dal PSC:
  - gli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (AVN) di cui all'art. A-17 della L.R. 20/2000
  - gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18 della L.R. 20/2000 e all'art. 9.7 del PTCP;
  - gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000 e all'art. 9.8 del PTCP;
  - gli ambiti agricoli periurbani (AAP) di cui all'art. A-20 della L.R. 20/2000 e all'art. 9.9 del PTCP.

Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:

- a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
  - b) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
  - c) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
  - d) le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.
  - e) le "aree percorse dal fuoco", per le quali valgono le prescrizioni di cui alla Legge n. 353/2000 art. 10
2. "Obiettivo di località".

Gli Obiettivi di località indicano finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni in determinati luoghi, che si devono perseguire nell'interesse pubblico, con l'attuazione del Rue, nei luoghi individuati dalle tavole di Rue. Tali obiettivi sono indicati da una specifica numerazione; sono descritti e disciplinati dalle norme stesse, nonché subordinati e riconducibili ad un accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00 e smi.

I parametri per l' Obiettivo di località N° 1, sono i seguenti:

Volume lordo = Volume lordo esistente (desunto dallo stato di fatto legittimato dall'ultimo atto abilitativo), Usi = a1, Attuazione mediante PdCC.

L'edificio potrà essere costruito in area limitrofa, in ambito AVP, previa demolizione dell'esistente. I parametri urbanistici ed edilizi devono essere riportati anche nell'accordo da sottoscrivere ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e nella Convenzione attuativa.

### Art. 38.bis Disposizioni generali e condizioni di intervento negli ambiti rurali

1. L'obiettivo del PSC e del RUE nel territorio rurale è di mantenere e tutelare il sistema

- agricolo produttivo del territorio e, nello stesso tempo, di tutelare e valorizzare tutti gli elementi strutturali e naturali di valore storico-testimoniale e ambientale.
2. L'attuazione delle previsioni per gli ambiti definite nel presente Capo 2C delle Norme del RUE è subordinata al rispetto delle prescrizioni derivanti dal Titolo 2 delle Norme del PSC riguardanti i vincoli di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio, e delle prescrizioni del Capo 3.3 delle Norme del PSC riguardanti la disciplina del territorio rurale. In particolare nelle aree instabili dovranno essere perse le azioni di cui all'art. 17 comma 5 delle Norme del PSC.
  3. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.
  4. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che gli interventi edilizi avvengano prioritariamente attraverso il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente come previsto all'art. 9.4 c.1 del PTCP e all'art. A-21 L.R. 20/00, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE. In tal caso gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili anche con demolizione e ricostruzione (fuori dalla sagoma e dal sedime se gli edifici non sono classificati fra quelli di valore storico architettonico) e all'ampliamento, nella misura definita dalle presenti norme in rapporto alla superficie aziendale e agli ambiti in cui sono localizzati.
  5. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale, ecc.) nonché al rispetto delle procedure di legge e prescrizioni di cui agli artt. 5.3 e 5.4 del PTCP.
  6. Nelle aree ricadenti all'interno delle "fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica" dell'integrazione P.A.I. valgono le disposizioni di cui alla Tav. 2 e agli artt. 14.1 e 14.2 del PSC.
  7. Nel rispetto delle disposizioni di tutela di cui al Titolo 2 del PSC la costruzione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura e della zootecnia è ammessa (ai sensi degli artt. 9.4 comma 5 del PTCP, e 5.4 c.4 lettera d) per gli ambiti AVN ricadenti nelle "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua), solo per aziende agricole condotte da IAP e soggetti giuridicamente assimilabili di cui al DLgs 99/2004 e DLgs 101/2005, che abbiano i requisiti di sostenibilità e competitività (di cui agli artt. 9.7 c.7, 9.8 c.6, 9.9 c.5), da documentare attraverso specifici Programmi di riconversione o di ammodernamento (P.R.A.) dell'attività agricola aziendale o interaziendale. Tali programmi possono essere predisposti da programmi di settore ovvero in attuazione della normativa comunitaria dell'Unione Europea e comunque disposizioni in atto, con particolare riferimento al *Programma di sviluppo rurale 2014-2020* secondo quanto previsto dalla *Strategia Europa 2020: una crescita intelligente, sostenibile, inclusiva*. I PRA sono approvati secondo le modalità di cui all'art. 73 del Rue.

La costruzione di nuovi edifici abitativi è ammessa, in relazione agli ambiti, alle condizioni di cui agli artt. 9.7 c.9, 9.8 c.8, 9.9 c.7 del PTCP.

8. La ricostruzione di edifici crollati o demoliti<sup>33</sup>, è ammessa secondo quanto previsto dalle leggi vigenti, purchè sia possibile accertarne la preesistenza e dimostrarne la consistenza. La ricostruzione degli edifici deve avvenire previa presentazione di documentazione idonea a confermare la preesistenza e gli effetti della proposta ricostruttiva. Per gli immobili soggetti ai vincoli di cui al Dlgs 42/2004, la ricostruzione deve avvenire nell'ambito della medesima sagoma dell'edificio preesistente. Ove la consistenza sia facilmente accertabile dalla presenza fisica di parti del fabbricato, l'intervento si attua secondo la Ristrutturazione edilizia; diversamente mediante permesso di costruire.<sup>(34)</sup>
9. Quando gli edifici divengono incompatibili in ragione degli impatti ambientali che si determinano per la loro posizione, conseguentemente anche alla necessità di lasciare spazi liberi per la realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie, e idrauliche, si applicano i dispositivi della legge n°38/2008. In analogia a ciò, gli edifici/complessi da riqualificare, che si trovano all'interno delle fasce di rispetto stradale, possono essere demoliti e ricostruiti fuori dalle fasce di rispetto stradale e/o nel raggio di m. 60 (come precisato anche agli artt. 46-49), fatti salvo gli immobili vincolati di cui al comma precedente. Gli interventi in tali casi si qualificano in termini edilizi NC finalizzati al trasferimento della volumetria. Eventuali ampliamenti di edifici esistenti, ove ammessi dalle norme d'ambito, possono avvenire nella parte opposta rispetto alla strada.<sup>(35)</sup>
10. Al fine di consentire alle Aziende agricole (economicamente competitive o non competitive ma che possono migliorare l'attività, oppure di nuova costituzione), interventi edilizi più significativi al fine di raggiungere adeguati livelli di competitività, è ammessa l'attuazione degli interventi con il superamento dei limiti ai parametri tecnico-urbanistici, mediante la presentazione del PRA comprensivo dei contenuti del Piano di sviluppo aziendale (PSA)<sup>36</sup>, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle stesse e delle specificità dei diversi ambiti rurali.
12. Gli interventi sugli edifici esistenti devono conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale locale con riferimento a materiali e finiture.  
Gli edifici esistenti destinati a residenza e le porzioni di essi (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere oggetto di interventi conservativi, e possono essere recuperati anche ai fini abitativi.  
I fabbricati adibiti a servizi e i proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo.<sup>(37)</sup>
13. I fabbricati di servizio, quali, grandi voliere e colombaie, sia che siano edifici di valore o che rappresentino una struttura tipica e rappresentativa dell'architettura rurale locale

<sup>33</sup> DPR 380/2001 e smi.

<sup>(34)</sup> Norma applicabile a tutti i soggetti (imprenditori agricoli e non)

<sup>(35)</sup> Norma applicabile a tutti i soggetti (imprenditori agricoli e non)

<sup>36</sup> Art. 41 c 4 della L.R. 20/2000 come modificato dall'art.1 c3 della L.R. 34/2000.

<sup>(37)</sup> Norma applicabile a tutti i soggetti (imprenditori agricoli e non)

(tradizionale o storica riconoscibile), al fine di incentivarne la conservazione, possono essere, se non più funzionali all'attività agricola, utilizzati per funzioni residenziali e/o diverse da quelle di servizio.<sup>(38)</sup>

14. Per promuovere l'agricoltura anche a fini sociali e ricreativi, per l'autoconsumo e/o a servizio di attività di colture ortive o frutticole, è ammessa previa sottoscrizione di Atto d'obbligo che garantisca lo smontaggio cessata l'attività, la costruzione di piccoli fabbricati (proservizi entro un max di **Superficie calpestabile** di 30 mq e altezza max 2,40 m), con strutture in legno leggere e mimetizzabili, utili al ricovero degli attrezzi. L'area da coltivare deve essere pari almeno a 2.000 mq e frazionata già alla data di adozione del primo Rue.

In caso di orti configurati in "colonie" è ammesso realizzare un edificio pari a max 15 mq e altezza max 2,40, purchè al servizio di almeno due orti non inferiori a 800 mq ciascuno.<sup>(39)</sup>

15. Gli interventi di trasformazione sugli edifici esistenti mediante demolizione e ricostruzione (finalizzati alla ricomposizione e accorpamenti dei fabbricati), sono ammessi limitatamente agli edifici o loro parti legittimamente presenti ma che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso in cui restituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale. Gli interventi ai fini del titolo edilizio si qualificano NC. Tale intervento è ammesso senza possibilità di cambio d'uso nè aumento di U.I..<sup>(40)</sup>
16. Le attenzioni e prescrizioni di Rue in termini generali, si applicano anche ai progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con Comuni contermini e la Provincia di Rimini, ai sensi di quanto previsto all'art. 72 comma 4 del PSC.
17. Parametri, usi ed interventi
1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla legislazione vigente. Le categorie di intervento ammesse attraverso intervento diretto negli ambiti AVN, ARP, AVP, AAP, sono le seguenti: MO, MS, RS, RRC, RE, NC, AM, D, RRA, SMT.
  2. La superficie accessoria massima è pari al 50% della Su **residenziale**.
  3. Tutti gli usi legittimamente in atto ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere (da c26 a c31) di cui al "Quadro sinottico degli Usi" allegato alle presenti norme.
  4. Sono ammessi cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni se previsti dagli artt. 45 - 50 relative agli ambiti agricoli allegate alle presenti Norme e secondo le modalità indicate.
  5. E' sempre ammessa la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa, secondo le

<sup>(38)</sup> Norma applicabile a tutti i soggetti (imprenditori agricoli e non)

<sup>(39)</sup> Norma applicabile a tutti i soggetti (imprenditori agricoli e non)

<sup>(40)</sup> Norma applicabile a tutti i soggetti (imprenditori agricoli e non)

disposizioni di cui alla legge<sup>41</sup>.

19. Attività agrituristica e allevamenti di animali d'affezione

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi della legislazione in materia<sup>42</sup>.

2. L'attività agrituristica è regolamentata dalla normativa di settore di cui alla L.R. n. 4 del 31 marzo 2009 e smi e alla Delibera di Giunta Regionale n. 987 dell' 11 luglio 2011. 3. L'ospitalità è ammessa nelle case coloniche, comprese quelle utilizzate come servizi agricoli, nonché gli altri fabbricati ad uso servizi localizzati nel contesto dei nuclei abitativi esistenti, comprese nuove superfici derivanti dalla realizzazione di soppalchi, solai, ecc.. Fanno eccezione solo i grandi fabbricati quali allevamenti o grandi capannoni. In presenza di attività agrituristiche esistenti o nuove, a prescindere dalle limitazioni della zona e anche in assenza della superficie minima della SAU, è consentito estendere la Su per funzioni connesse all'attività agricola fino a 200 mq, mantenendo il limite massimo di 500 mq per le abitazioni. Nell'ambito dei suddetti 200 mq è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agrituristica (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). Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi-agricoli, fatto salvo i fabbricati preesistenti all'azienda a destinazione abitativa.

20. Nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali, per una superficie coperta totale massima di 200 mq, nonché di recinti per animali, gabbie e simili. Per attività sportive per equitazione, turistiche-ricreative e maneggi è ammessa la realizzazione delle relative strutture connesse all'attività, consistenti in costruzioni amovibili per box, fabbricati leggeri e quant'altro necessita allo svolgimento dell'attività ippica, per una superficie coperta totale massima di 500 mq. I due parametri non si sommano.

21. Foresterie Aziendali per esigenze abitative temporanee

Per le esigenze abitative di lavoratori stagionali è consentito esclusivamente attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di una foresteria per l'alloggiamento temporaneo di lavoratori stagionali per una Su massima di mq 200 (in aggiunta a quanto già previsto), subordinatamente alla sottoscrizione di atto d'obbligo riguardo al vincolo di destinazione d'uso e ai tempi di permanenza, che potrà essere anche rinnovabile. All'atto dovrà essere allegata idonea documentazione tecnica in cui si dimostri che il numero di stanze ricavate è strettamente funzionale all'attività dell'azienda. L'immobile in seguito tornerà con destinazione a servizio dell'agricoltura. L'edificio

<sup>41</sup> L.R. 15 art. 28 c 7.

<sup>42</sup> L.R. 4/2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole" e relativo Allegato A), L.R. 17/1997 e smi, DGR n° 1693/2009.

utilizzato dovrà essere salubre e in conformità a quanto disposto dalla normativa per la funzione abitativa collettiva e temporanea. Le foresterie aziendali non costituiscono cambio d'uso nè suddivisione di U.I..

22. Attrezzature sportive e piscine: sono ammesse nel territorio rurale le attività all'aperto con esso compatibili (attrezzature ricreative e sportive a basso impatto), quali piscine scoperte, campi da gioco in erba, maneggi e percorsi ippici, percorsi per cicloturisti.

Gli interventi al servizio esclusivo dell'abitazione privata, sia civile che rurale, sono ammesse nel numero di una per ogni tipo (piscine, campi da tennis o da gioco e similari). Gli interventi per la realizzazione di piscine si qualificano secondo le disposizioni della L.R. 15/2013 e si attuano mediante Scia.

Anche quando l'intervento si configura come NC (con creazione di volumetria o aumento di Su e Sa), può essere realizzato anche dal non imprenditore agricolo.

Le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria si realizzano ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera i della medesima legge.<sup>(43)</sup>23.

In relazione agli interventi ammissibili dalle specifiche norme d'ambito, entro i limiti delle leggi vigenti, se si conseguono superiori livelli prestazionali, è prevista l'applicazione delle disposizioni del titolo 6, nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.

24. Specifiche e condizioni particolari per i diversi ambiti agricoli, sono indicati nei successivi artt. 39 - 40 - 41- 42 e nelle "Schede degli ambiti agricoli".

#### **Art. 39. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN**

1. L'art. 72 del PSC individua cartograficamente e classifica gli ambiti AVN garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali, in conformità alle disposizioni del Titolo 9 del PTCP. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AVN – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico"..
2. Gli ambiti AVN comprendono le Zone di tutela naturalistica, i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dal Titolo 2 del PSC, le cui disposizioni sono prevalenti rispetto alle presenti norme.
3. Prescrizioni per gli ambiti AVN.
  - 3.1 Aree comprese entro una fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree è vietata l'attività agricola e la realizzazione di:
    - Nuove costruzioni, comprese strutture precarie di servizio all'attività agricola;

<sup>(43)</sup> Norma applicabile a tutti i soggetti (imprenditori agricoli e non)

- Impianti tecnici anche di modesta entità;
  - Nuove strade poderali od interpoderali, nonché piste di esbosco;
  - Rimboschimenti a scopo produttivi e impianti per l'arboricoltura da legno.
- Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia nei limiti consentiti dalla legge.

3.2 Aree esterne alla fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero e per la vendita diretta di prodotti agricoli effettuata da IAP e soggetti giuridicamente assimilabili.
- e) nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti
- f) infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica
- g) impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete;
- h) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete.

3.3 Sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle tabelle degli ambiti agricoli AVN.

3.4 Sono vietati nuove attività di allevamento o ampliamento di quelli esistenti alla data di adozione del primo Rue approvato. Art. 40. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP

1. L'art. 73 delle Norme del PSC definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 9.7 del PTCP, gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico applicandovi disposizioni finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico".
2. Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrale nelle tav. 2 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dal Titolo 2 del PSC.
3. Negli ambiti ARP si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9.7 comma 8 del PTCP relative alla non ammissibilità di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, e le direttive di cui ai commi 4, 7 e 9 dello stesso art. 9.7, di cui ai commi seguenti del presente articolo.
4. Nella utilizzazione del patrimonio edilizio esistente va favorito lo sviluppo di attività agrituristiche, di fattorie didattiche e del turismo rurale nel rispetto delle leggi di settore.
5. Non è ammessa la realizzazione di attività di allevamenti zootecnici di tipo intensivo (quelli nei quali l'azienda agricola non abbia la potenzialità produttiva sufficiente a soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata secondo le normative di settore vigenti). L'impresa dovrà inoltre dimostrare di disporre di superfici

idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti sulla base dei limiti previsti dalla DCR n. 96 del 16/01/2007 (170 kg N/ha per le "zone vulnerabili" e 340 kg N/ha per le "zone non vulnerabili" (art. 9.7 comma 8 del PTCP).

Per gli allevamenti zootecnici esistenti è ammessa attraverso PRA la possibilità di ampliamenti una tantum fino al 20% della potenzialità produttiva preesistente, finalizzati all'adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali.

6. Prescrizioni per gli ambiti ARP.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) Percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) Corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) Chioschi e costruzioni amovibili per lo sport, il tempo libero e la vendita diretta di prodotti agricoli effettuata da IAP e soggetti giuridicamente assimilabili.
- e) Realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti.
- f) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica.
- g) Impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
- h) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete.

7. Sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle tabelle degli ambiti agricoli ARP.

**Art. 41. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP**

1. L'art. 74 delle Norme del PSC definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 9.8 del PTCP, gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

Nelle aree ricadenti all'interno delle "aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA" del PTCP, valgono le disposizioni di cui alla Tav. 2 e agli art. 14.1 e 14.2 del PSC.

2. Non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo (quelli nei quali l'azienda agricola non abbia la potenzialità produttiva sufficiente a soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata secondo le normative di settore vigenti). L'impresa dovrà inoltre dimostrare di disporre di superfici idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti sulla base dei limiti previsti dalla Delibera del Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna n. 96 del 16/01/2007 (170 kg N/ha

per le “zone vulnerabili” e 340 kg N/ha per le “zone non vulnerabili” (art. 9.7 comma 8 del PTCP).

Per gli allevamenti zootecnici esistenti è ammessa attraverso PRA la possibilità di ampliamenti una tantum fino al 20% della potenzialità produttiva preesistente, finalizzati all'adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali.

3. Gli interventi di cui ai commi che precedono devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
4. Prescrizioni per gli ambiti AVP.  
Sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
  - b) percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
  - c) corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
  - d) chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero, vendita dei prodotti agricoli
  - e) realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti
  - f) infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica
  - g) impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
  - h) infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete
  - i) attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali
  - j) impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili.
5. Sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle tabelle degli ambiti agricoli ARP.

**Art. 42. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

1. L'art. 75 delle Norme del PSC definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 9.9 del PTCP, gli Ambiti Agricoli Periurbani come parti del territorio rurale che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbano in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche e funzionali. In tali ambiti il PSC conferma gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti zootecnici - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e

servizi ambientali), integrative del reddito agrario.

Sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle tabelle degli ambiti agricoli AAP.

2. Usi ammessi.

2.1 Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi agricoli, ad eccezione della funzione d34 (attività zootecniche aziendali); sono ammessi tutti gli usi legittimamente in atto ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere (da c26 a c31).

Sono inoltre ammissibili in sede di POC, previa valutazione specifica delle esigenze locali e delle opportunità di intervento, attraverso il recupero e riuso di fabbricati esistenti, i seguenti ulteriori usi: Funzioni alberghiere (e40 – e41), esercizi commerciali di vicinato (b5), pubblici esercizi (b11), attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (b16).

Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni se previsti dagli artt. 45 - 50 e dalla tabella relativa agli ambiti AAP.

2.2 Non è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad ospitare allevamenti zootecnici, né l'ampliamento degli edifici esistenti destinati a questo uso.

2.3 Sono inoltre ammesse in quanto considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:

- tramite intervento convenzionato, con l'A. C. per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
- previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale..

**Art. 43. Interventi connessi alle attività agricole: stato di fatto, frazionamenti successivi, messa in mappa**

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data del 25.02.1983 di adozione della Variante al PRG 82, così come risulta dai documenti catastali.

2. Gli appoderamenti ed i frazionamenti, compresi tutti i fabbricati esistenti, che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione della Variante al PRG 82, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PRG vigenti al momento della sua esecutività.

3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data del 25.02.1983 di adozione della Variante al PRG 82, possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengono a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata (S.A.U.) inferiore a 3 Ha.

- non vengono a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi – urbanistici previsti per le singole situazioni;
  - eventuali accorpamenti afferenti ad altri appezzamenti, devono tenere conto della capacità edificatoria già sfruttata prima del frazionamento.
4. Al fine di un più efficace controllo dell'attuazione del RUE, l'Ufficio Tecnico Comunale cura l'annotazione e l'aggiornamento degli interventi di ogni tipo che vengono effettuati sul territorio agricolo, con la seguente procedura:
- in forma provvisoria all'atto della approvazione del provvedimento abilitativo dell'intervento;
  - in forma definitiva dopo che l'intervento è stato effettivamente realizzato sulla base della relativa agibilità od abitabilità.
5. Quando viene consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici asserviti ad unità fondiaria agricole alla data di adozione del presente RUE, questo preclude che nella medesima unità fondiaria agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.
6. Il cambio d'uso da residenza a manufatto di servizio preclude la possibilità di costruzione di nuovi edifici con la stessa destinazione d'uso di cui è chiesto il cambiamento nella medesima unità agricola.
7. Per le aziende agricole estese su più zone non contigue, si considerano anche i terreni derivanti da territori esterni al Comune (purchè posti reciprocamente entro una distanza di 10 km) dal centro aziendale, ma che nel complesso raggiungano la dimensione necessaria per l'applicazione dei parametri di cui alle tabelle allegate per gli ambiti agricoli. In tali casi, del progetto deve essere data comunicazione anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perchè ne possano valutare la correttezza e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.
- I terreni devono appartenere alla stessa proprietà o al coniuge, ai parenti in linea retta o collaterale di primo grado. Nel calcolo è ammesso il conteggio anche dei terreni in affitto.
- Il calcolo della Superficie si esegue come segue:  
la sommatoria della Sa(n) deve essere uguale o maggiore di:
- a) superficie minima (Ha) prescritta per l'ambito in cui si realizza l'intervento (ove la superficie sia composta da ambiti omogenei);
  - b) 5 Ha se concorrono ambiti diversi (AVN, ARP, ecc.).
- Ove concorrono aree esterne al Comune, le caratteristiche degli ambiti devono essere analoghe.
8. La capacità edificatoria complessiva nelle singole funzioni per aziende agricole estese su più zone è data dalla somma delle quote di capacità derivanti dai terreni posti nelle singole zone; il limite superiore di tale capacità edificatoria per le singole funzioni, è direttamente proporzionale alla percentuale della superficie complessiva detenuta nelle varie zone; si ha cioè:

$$Sa1 \times SM1 / St + Sa2 \times SM2 / St + \dots + San \times SMn / St = SM$$

dove:

*San* rappresenta le diverse quote di superficie dell'azienda ricadente nei singoli ambiti AVN, ARP, AVP, AAP.

*SMn* superficie massima edificabile nei singoli ambiti

*SM* superficie massima edificabile per il caso in esame;

*St* è la somma delle quote da *Sa1* a *San*, vale a dire al superficie territoriale complessiva dell'azienda

9. Particolari limitazioni al calcolo della superficie dell'azienda agricola possono derivare dalla presenza di tutele o vincoli; come definiti al Titolo 2 del PSC, a cui si rimanda.

**Art. 44. Modalità di intervento sugli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale**

1. Il PSC (art. 39, 40) e il RUE tutelano gli edifici che fanno parte del Sistema insediativo storico, vale a dire:
  - gli edifici di particolare interesse storico-architettonico, sottoposti a tutela dal PSC
  - gli edifici ES e i complessi insediativi IS di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.Il RUE classifica le unità edilizie che fanno parte del sistema insediativo storico e ne definisce le categorie di intervento e gli usi ammessi.  
Nel territorio rurale sono presenti edifici appartenenti alle classi di cui all'art. 11 delle presenti Norme; la classe relativa a ciascun edificio è riportata nella cartografia del RUE.
2. Le categorie di intervento ammesse negli edifici tutelati sono quelle indicate all'art. 12 delle presenti Norme e le relative specificazioni.:
3. Negli edifici in classe 1 e 2A non sono ammissibili gli interventi in aderenza. In tutti gli edifici tutelati gli eventuali nuovi usi devono essere compatibili con le caratteristiche morfologiche, architettoniche e distributive dell'edificio.
4. Gli interventi di recupero di edifici tutelati si intendono estesi anche le aree di pertinenza; il rilievo dello stato di fatto deve comprendere tutti gli altri edifici della medesima area di pertinenza, le alberature e tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti.
5. L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti negli edifici deve avvenire in modo da limitarne al massimo la visibilità. Nelle aree di pertinenza degli edifici classificati 2A, 2B e 3A le recinzioni sono ammesse solo nel rispetto di materiali e tecnologie ascrivibili all'epoca di originale realizzazione dell'edificio.
6. Non è ammessa la costruzione di una nuova abitazione nelle aziende che dopo la data di adozione delle presenti norme abbiano destinato a civile abitazione tutta o una parte dei loro fabbricati ES.
7. Negli edifici classificati di interesse storico architettonico o storico testimoniale è

ammesso l'incremento delle unità abitative fino ad un massimo di 3 unità abitative totali, a condizione che l'unità più piccola di esse abbia  $S_u \geq 65$  mq. E' inoltre ammessa la trasformazione di  $S_a$  esistente annessa o compresa nel fabbricato in  $S_u$ , indipendentemente dal rispetto dei parametri e categorie d'intervento consentite dalle norme d'ambito. Sono ammesse inoltre le funzioni turistico-ricettive.8. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli.

#### **Art. 45. Attuazione degli interventi nel territorio rurale**

1. Negli ambiti agricoli gli interventi si attuano generalmente mediante intervento diretto; ove espressamente specificato con altri strumenti o mediante POC che può intervenire anche per situazioni peculiari da riqualificare dettando norme gestionali e prescrittive. Gli interventi si attuano secondo le categorie di intervento edilizio definite dalla L.R. 15/2013 e smi ed eventuali specifiche di Rue.
2. Gli incrementi ottenibili rispetto agli indici di RUE, con il PRA che assume i contenuti del PSA (PRA/PSA), dovranno essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda agricola, non potranno riguardare la dimensione minima dell'azienda e la residenza che l'A.C. disporrà in relazione all'entità dell'Azienda, delle caratteristiche delle trasformazioni, degli interventi di riqualificazione e innovazione dell'azienda.
3. Oltre al P.R.A. altri strumenti gestionali dei nuovi interventi edilizi, possono essere:
  - Contratti di protezione ambientale
  - Convenzioni
  - Atti d'obbligo.
4. Gli indici edificatori consentiti per la costruzione di edifici destinati a funzioni agricole nelle varie sottozone sono utilizzabili una sola volta e vanno riferiti ciascuno all'unità fondiaria agricola così come la superficie complessiva di tutti gli edifici esistenti (anche non utilizzati) nella medesima unità fondiaria agricola.
5. Oltre alla documentazione richiesta dal RUE, quando si preveda l'utilizzo degli indici edificatori di cui alle tabelle allegate, dovrà essere presentata una dichiarazione della proprietà e del tecnico progettista, che registri lo stato di fatto delle aree e tutti gli interventi edilizi e le modificazioni che hanno interessato quell'unità fondiaria agricola nei 10 anni precedenti quello della richiesta.

Qualora vengano interessati terreni esterni al territorio comunale, come previsto all'art. 43 comma 7 delle presenti norme, la documentazione dovrà essere comunicata anche ai Comuni contermini, ove i terreni si trovino fuori dai confini comunali.
6. Per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, che prevede la demolizione e ricostruzione del fabbricato, i proprietari dovranno impegnarsi, attraverso un atto unilaterale d'obbligo ed una polizza fidejussoria a garanzia, a realizzare interventi di riqualificazione ambientale (demolizione di baracche, tettoie, costruzioni improprie; nuova piantumazione con specie autoctone, manutenzione di drenaggi e reti di scarico superficiale, adeguamento degli scarichi alle norme di legge).

#### **Art. 46. Abitazioni di imprenditori agricoli**

1. Per aziende agricole condotte da IAP e soggetti giuridicamente assimilabili, così come definito all'art. 38. bis, e , ai sensi degli artt. 9.7 c.9, 9.8 c.8. 9.9 c.7 del PTCP, possono essere realizzate nuove costruzioni abitative o U.I. a servizio dell'imprenditore agricolo od ampliamenti di quelle esistenti quando non sia esaurita per questa destinazione d'uso la quantità di edificabilità ammessa, così come prevista per i singoli ambiti dalle tabelle allegate. Non è ammessa una nuova costruzione abitativa su aziende che dopo la data di adozione del primo Rue approvato abbiano destinato a civile abitazione tutta o una parte del loro patrimonio edilizio.
2. Le nuove costruzioni abitative devono essere realizzate all'interno di un cerchio di diametro di m 50 comprendente l'edificato esistente e servite dalle strade esistenti fatto salvo il rispetto di norme più restrittive. È ammessa la deroga a tale distanza in presenza di vincoli che non ne consentano l'applicazione. E' ammessa una altezza massima pari a ml. 7,00, con esclusione delle parti interrato, fatte salve altezze maggiori preesistenti. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza deve essere adeguata a quella massima prevista pari a ml. 7,00; in tale caso l'intervento si intende di nuova costruzione.
3. E' ammessa la costruzione di collegamenti per le nuove edificazioni alle strade esistenti.
4. La superficie minima di intervento e la quantità di edificazione sono indicate nella tabella per i singoli ambiti; nelle sezioni di tale tabella la residenza è sempre indicata come quota della SU derivante dalla applicazione dell'indice previsto per le superfici non residenziali.
5. Nei casi sotto riportati, per fabbricati non classificati ES, e per immobili estranei ai vincoli di cui al Dlgs 42/2004, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, anche in area diversa da quella di sedime ma limitrofa, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà.

L'intervento si qualifica NC, ed è finalizzato al trasferimento della volumetria. I casi sono i seguenti:

- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie e degli elettrodotti secondo la vigente normativa;
  - Il fabbricato sia compreso in area soggetta a condizioni di particolare degrado geo morfologico (frane, smottamenti ...);
  - La demolizione e ricostruzione dell'edificio sia motivata da necessità strutturali di adeguamento sismico e/o del suo accorpamento al centro aziendale. E' realizzabile l'ampliamento con le stesse modalità previste all'art. 62.
6. Per gli edifici da demolire perché interessati dalla realizzazione di opere pubbliche sono individuati anche specifici ambiti "di ricollocazione". Il trasferimento dei diritti edificatori è disciplinato dal POC, nel rispetto delle prescrizioni del PSC. L'intervento è ammissibile anche per soggetti che non siano Imprenditori Agricoli.

7. Gli edifici distanti almeno m. 0,50 dalle strade vicinali ed almeno m. 3,0 dalla sede stradale e che non costituiscano pericolo o limitazione di visibilità, possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento sul lato opposto rispetto alla sede stradale nei limiti delle previsioni e prescrizioni delle presenti norme.
8. Con riferimento alla tipologia tradizionale dei fabbricati rurali, è ammessa la realizzazione di portici addossati al fabbricato aperti almeno su due lati per una superficie pari al 40% della superficie lorda del Piano terra. La superficie di tale portico è aggiuntiva rispetto alla Sa ammessa.9. E' ammessa la suddivisione dei fabbricati abitativi esistenti quale utilizzo esclusivamente dei componenti IAP e soggetti giuridicamente assimilabili o dei suoi familiari diretti, entro un numero massimo di 3 unità immobiliari. Le unità immobiliari non devono dare luogo a unità abitative la cui dimensione media complessiva sia inferiore a mq 75. Ciò dovrà essere attestato da Atto d'obbligo con validità di 10 anni.

#### **Art. 47. Annessi rustici di imprenditori agricoli e soggetti giuridicamente assimilabili**

##### **1. Serre e ambienti per la coltivazione di funghi**

- 1.1. La costruzione di serre fisse per qualunque produzione e di ambienti per la coltivazione di funghi, è strettamente connessa all'esistenza e funzionalità dell'azienda ed è subordinata ai seguenti indici:
  - Superficie minima dell'area interessata = 10.000 mq
  - $U_f = 4.000$  mq/ettaro, negli ambiti AVP - ARP - AAP;
  - $U_f = 2.000$  mq/ettaro, nell'ambito AVN;
  - Distanza minima dai confini = ml 5,00
  - Visuale libera pari a 1 per altezze superiori a ml 5,00
  - Distanza da strade come da normativa del Codice della strada e del RUE.
- 1.2. La costruzione di serre fisse per qualunque produzione e di ambienti per la coltivazione di funghi, è subordinata alle seguenti prescrizioni:
  - il soggetto richiedente sia un Soggetto titolato.
  - vi sia l'istituzione di un atto unilaterale trascritto nei registri immobiliari a garanzia del mantenimento dell'uso e dello smontaggio e ripristino dell'area, fino all'esistenza dell'attività. La durata della serra dipende dalla durata dell'attività dell'azienda agricola medesima.
  - E' consentita la possibilità di richiedere la proroga alla scadenza temporale da parte del soggetto avente titolo, previa modifica/aggiornamento degli atti, istanze o titoli abitativi.

##### **2. Altri annessi rustici**

- 2.1. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - costruzioni rurali di servizio esclusivo dell'azienda, funzionali al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e associate, quali fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari, sementi, fertilizzanti; lavorazione, trasforma

zione, conservazione prodotti dell'azienda; ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli; ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo e comunque le funzioni d33, d34, d35.

- I porticati, fino al 20% della Su (non residenziale), concorrono alla dimensione della Sa. Dimensioni maggiori concorrono alla Su.
- Vasche ad uso irriguo e di contenimento dei liquami di produzione dell'azienda; per queste ultime è prescritta una distanza minima di 300 ml. dagli insediamenti residenziali ricompresi entro il perimetro del Territorio Urbanizzato; la modalità di utilizzo dei letami e le caratteristiche costruttive delle concimaie dovranno essere conformi ai criteri e alla norme tecniche di cui al Regolamento Regionale n. 1/2011.
- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo
- Attività agrituristiche nel rispetto delle normative vigenti (uso d37).

2.2 Le superfici complessive ammesse sono specificate nelle sezioni della tabella relative alle varie sottozone; sono fatte salve maggiori superfici esistenti. E' comunque ammessa la edificazione prevista per il primo scaglione delle tabelle per aziende, in qualunque ambito collocate, che alla data del 05.04.1999 avessero dimensione minima, in unico corpo, pari a mq 30.000 in proprietà.

2.3 Per le attività di prima lavorazione di prodotti agricoli :  
— distanza minima dai confini di proprietà = ml 10,00  
— altezza massima escluso silos e fienili = ml 5,00, con esclusione di eventuali parti in terrate  
— altezza massima per i silos e fienili = ml 7,00

### 3. **Allevamenti industriali già in atto**

- 3.1 Non sono ammessi ampliamenti di superficie per le destinazioni ad allevamenti industriali e tutte quelle ad essa connesse e dipendenti (uffici, silos, servizi, ...);
- 3.2 Non sono ammessi ampliamenti delle aree scoperte funzionalmente asservite agli edifici;
- 3.3 Qualunque intervento sugli edifici diverso da manutenzione ordinaria e straordinaria e da suddivisione delle U.I., è soggetto a Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA).

## **Art. 48. Recupero di edifici ed impianti non più funzionali alle attività agricole**

### 1. RECUPERO DI ALLEVAMENTI INDUSTRIALI

1.1 Qualsiasi intervento è condizionato al miglioramento della situazione ambientale dell'area. Lo strumento attuativo deve specificare motivazioni, obiettivi e modalità di intervento.

A tal fine in sede di POC si possono applicare le disposizioni di cui all'art. A-21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'art. 9.5 comma 8 del PTCP, qualora le caratteristiche degli edifici siano tali da non consentire gli interventi di riuso, prevedendo l'assegnazione di diritti edificatori da trasferire in aree idonee all'insediamento e la contestuale demolizione

degli edifici e il ripristino del sito come territorio rurale inedificato.

- 1.2 Per i fabbricati di allevamenti industriali esistenti, sia in uso che dismessi, è consentito il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con gli usi agricoli e con l'ambiente.
- 1.3. Il cambio di destinazione d'uso può prevedere:
  - a) tutte le funzioni connesse alla produzione agricola
  - b) ristorazione, assistenza sociale, sport e turismo ambientale e culturale
  - c) attività di prima lavorazione di prodotti agricoli
  - d) attività di servizio alla produzione agricola
  - e) funzioni b13 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale).
  - f) attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali;
  - g) uso b.16 con annessa attività artigianale a basso impatto finalizzata alla musealizzazione e didattica dei luoghi.

#### 1.4 Modalità di attuazione

Gli interventi si attuano mediante inserimento nel POC, nel rispetto delle disposizioni di cui all' art. 5.4 comma 6 e 8 lettera h) del PTCP. Modifiche agli usi possono avvenire negli ambiti AAP secondo le modalità previste dall'art. 42 del presente Rue.

- 1.5. In assenza di specifico strumento attuativo sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013 e smi, esclusa la RE con interventi di demolizione e ricostruzione, nonché la suddivisione di U.I.. Non è ammessa in nessun caso impermeabilizzazione di suoli in misura superiore alla preesistente.

## 2. **ALTRI FABBRICATI NON DESTINATI A RESIDENZA**

- 2.1 Qualsiasi intervento è condizionato al miglioramento della situazione ambientale dell'area. Lo strumento attuativo deve specificare motivazioni, obiettivi e modalità di intervento.

A tal fine in sede di POC si possono applicare le disposizioni di cui all'art. A-21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'art. 9. 5 comma 8 del PTCP, qualora le caratteristiche degli edifici siano tali da non consentire gli interventi di riuso, prevedendo l'assegnazione di diritti edificatori da trasferire in aree idonee all'insediamento e la contestuale demolizione degli edifici e il ripristino del sito come territorio rurale inedificato.

- 2.2 Per i fabbricati esistenti in ambito agricolo nei quali alla data di adozione del primo Rue approvato (12/10/2011), non più funzionali ad aziende agricole, già separati funzionalmente dalle aziende agricole e costituiscano unità catastale indipendente, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) negli ambiti AVN sono consentiti tutti gli interventi di recupero e RE con demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma;
  - c) negli ambiti AVP - ARP - AAP sono consentiti tutti gli interventi di recupero e RE con demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma; è inoltre ammesso l' ampliamento dell'edificio esistente fino al 10% della SU esistente alle seguenti condizioni:

- funzione esistente o cambio verso una delle destinazioni previste all'art. 48 comma 1.2 e 1.3, esclusa la residenza;
- superficie SU massima dopo l'ampliamento non superiore a mq 750,00;
- area di pertinenza da annessere all'uso del fabbricato tale che l'indice Uf non sia superiore a 0,30 mq/mq.

2.3 Gli interventi di cui ai comma precedenti, ove ricadenti nelle "zone di tutela dei laghi, bacini e corsi d'acqua" (tav. B del PTCP) devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC. Ove gli interventi ricadano all'interno di immobili tutelati ai sensi del DLgs 42/2004, per gli interventi di Ristrutturazione edilizia si devono rispettare i dispositivi di cui al DPR 380/2001.

#### **Art. 49 Residenza non funzionale all'attività agricola**

1. Sugli edifici esistenti non classificati ES destinati a residenza (si intende esistenti alla data di adozione del primo Rue), qualora siano separati funzionalmente dalla azienda agricola e costituiscano unità catastali indipendenti e la loro separazione avvenga o sia avvenuta nella legittimità dei titoli, sono consentiti interventi come segue.
  - E' ammessa una altezza massima pari a ml. 7,00 (con esclusione delle parti interrato) fatte salve altezze maggiori preesistenti.
  - Con riferimento alla tipologia tradizionale dei fabbricati rurali, è ammessa la realizzazione di portici addossati al fabbricato aperti almeno su due lati per una superficie pari al 40% della superficie lorda del Piano terra. La superficie di tale portico è aggiuntiva rispetto alla Sa ammessa.
  - Sono consentiti ampliamenti nei seguenti casi:
    - a) negli edifici composti da un'unica unità immobiliare è ammesso l'ampliamento dell'edificio pari a mq. 65 di Su nel rispetto della dimensione massima di mq. 232 (Su+Sa (max 50% Su)).  
L'ampliamento dovrà avvenire in aderenza all'edificio che contiene la destinazione da ampliare.  
Non è ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari.
    - b) è ammesso l'aumento di Su nell'ambito del riutilizzo delle superfici esistenti, fatto salvo il mantenimento di una quantità di Sa pari al 50% della Su esistente. Gli interventi potranno essere attuati anche mediante RE con demolizione e ricostruzione.
    - c) escluso il caso a) di cui sopra, a condizione che siano già serviti dalle necessarie dotazioni infrastrutturali e che sia soddisfatta la stessa quantità di parcheggi pertinenziali ~~prescritta~~ di cui all'art. 58, è ammesso l'incremento fino ad un massimo di tre unità immobiliari abitative qualora: l'intervento sia coerente con i caratteri tipologici dell'edificio e non sia tale da snaturarne le caratteristiche; le unità immobiliari non

- diano luogo a unità abitative la cui dimensione media complessiva sia inferiore a mq 75.
2. Per gli edifici pertinenziali rispetto al fabbricato principale, ai fini del recupero ambientale dell'immobile nel suo complesso sono consentiti anche interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione su diverso sedime all'interno dell'area pertinenziale. L'intervento si qualifica NC, ed è finalizzato al trasferimento della volumetria nell'area. E' previsto il recupero del volume esistente con tipologie e materiali tradizionali degli edifici rurali. La superficie di tali edifici è destinabile unicamente a Sa della funzione principale.
  3. La variazione d'uso è ammessa solo per adeguare usi non ammessi con quelli ammessi, in ambito agricolo, dalle presenti norme.
  4. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli.
  5. Per fabbricati ricompresi in fasce di rispetto, non classificati ES e per immobili estranei ai vincoli di cui al Dlgs 42/2004, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, anche in area diversa da quella di sedime ma limitrofa, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà. L'intervento si qualifica NC, ed è finalizzato al trasferimento della volumetria. Ciò vale per i fabbricati che si trovano nelle stesse condizioni descritte all'art. 46 comma 5.
  6. Gli edifici distanti almeno m 0,50 dalle strade vicinali ed almeno 3,00 dalla sede stradale e che non costituiscono pericolo o limitazione di visibilità, possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento sul lato opposto rispetto alla sede stradale nei limiti delle previsioni e prescrizioni delle presente norme.
  7. Per gli edifici da demolire perché interessati dalla realizzazione di opere pubbliche sono individuati anche specifici ambiti "di ricollocazione". Il trasferimento dei diritti edificatori è disciplinato dal POC, nel rispetto delle prescrizioni del PSC.
  8. Per l'ammissibilità degli interventi, si richiamano i dispositivi e le limitazioni di cui agli artt. 5.1 (sistema forestale boschivo), 5.3 (zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale), 5.4 (zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua) del PTCP, nonché le disposizioni per gli immobili soggetti a tutela ambientale e paesaggistica cui al DPR 380/2001 in merito alla ristrutturazione edilizia.
  9. Si applicano le disposizioni dei comma 3 e 4 dell'art. A-21 L.R. 20/00 riguardanti i limiti alla nuova edificazione nelle unità fondiari agricole in caso di riuso per funzioni diverse da quelle agricole di edifici che erano precedentemente asserviti a tali unità fondiari, anche a seguito di frazionamento.

#### **Art. 50 Insediamenti produttivi nel territorio rurale**

1. Negli ambiti IP, in cui siano presenti fabbricati rurali, si applica la normativa di riferimento dell'ambito medesimo.
2. Per gli immobili individuati con apposita simbologia nella Tav. 1 del RUE come

“insediamenti produttivi nel territorio rurale” (IP), sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

— MO, MS, RRC, D; attraverso il POC è ammesso l'intervento AM fino alla saturazione dell'indice previgente, ed è possibile programmare interventi di ampliamento a tantum diversi, in funzione di specifiche e documentate necessità aziendali. Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi agricoli ed attività connesse (usi d);

3. Per gli insediamenti di attività non coerenti con il territorio rurale e non individuati dal RUE sono ammessi i seguenti interventi:

— Intervento CD solo verso attività compatibili con il territorio rurale (gruppo F “Funzioni agricole”). È ammesso il mantenimento dell'attività in essere - se legittimamente insediata - senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS.

— In alternativa, attraverso il POC è possibile programmare interventi di RE e AM a tantum, in funzione di specifiche e documentate necessità aziendali, subordinatamente alla verifica degli impatti sul territorio, in misura comunque non superiore al 20% della Su esistente all'epoca dell'adozione del PSC, fino ad un massimo ampliabile di 500 mq di Su. Il POC può valutare sulla base di particolari peculiarità dell'azienda (attestati di riconoscimento, brevetti, particolari innovazioni, ecc.) una maggiore dimensione compatibile con il contesto, purchè la produzione svolta sia a basso impatto e condizionatamente alla redazione di uno specifico Studio ambientale (Valutazione ambientale strategica - Vas) da parte di un tecnico specialista in materia ambientale che comprenda la Valutazione d'incidenza nel caso in cui le aree di intervento siano all'interno o limitrofe a zone di particolare pregio e/o con particolari vincoli.

4. Il POC può prevedere in forma convenzionata la rilocalizzazione dell'azienda ed il ripristino dell'assetto del territorio rurale, nel caso in cui le attività siano considerate non più compatibili con il territorio rurale, ospitate in edifici incongrui o comunque da trasferire per ragioni di salubrità e sicurezza, in relazione agli impatti ambientali generati dallo svolgimento delle attività in essere, identificati con la sigla “IP.i”:

La programmazione attraverso il POC di interventi di demolizione e trasferimento della Su in altro ambito, può avvenire indicativamente secondo le seguenti modalità:

— in caso di trasferimento dell'uso produttivo: Su = 90% Superficie coperta esistente, anche se superiore alla Su realizzabile nell'ambito di ricevimento (ambito specializzato per attività produttive APC);

— in caso di trasferimento con trasformazione da produttivo a residenziale: Su = 25% Superficie coperta (ambito di nuovo insediamento AN);

— in caso di trasferimento con trasformazione da produttivo a commerciale: Su = 50% Superficie coperta (ambito specializzato per attività produttive APC).

— L'intervento è comunque subordinato alla demolizione integrale dell'edificio, alla realizzazione delle opere di bonifica eventualmente necessarie e al ripristino dei caratteri ambientali del sito.

#### **Art. 51 Attività estrattive**

1. Le aree per attività estrattive sono individuate quale uso c5 (Attività estrattive) e sono ammesse esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del PIAE, secondo le specificazioni del PAE, le cui norme fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive esclusivamente sulla base di nuove previsioni del PIAE e secondo le specifiche del PAE. Esaurita l'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le indicazioni e prescrizioni - ove presente - del relativo progetto di ripristino ambientale e paesaggistico, mediante intervento diretto conformemente alla disciplina del PAE vigente e del PAE adottato in salvaguardia, nelle more di approvazione di quest'ultimo.

## **TITOLO 3. DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **CAPO 3.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 52. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Si richiamano i contenuti di cui all'art. A-23 c2 L.R. 20/00.
2. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria, anche opere esterne all'area o al comparto strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, nonchè le opere funzionali al completamento degli spazi verdi attrezzati, non riconducibili alle opere di urbanizzazione secondaria.
3. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento, a scomputo totale e/o parziale degli oneri U1, ferma restando la cessione gratuita delle aree. In tal caso si applica quanto previsto dal comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi.
4. E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.  
In tali casi gli oneri devono essere versati come segue:
  - secondo quanto previsto dagli atti del Comune, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate dal Comune.
5. Qualora le opere non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto interessato all'esecuzione delle medesime preventivamente o contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.
6. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - rete di distribuzione dell'acqua;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPAE. I sistemi alternativi di smaltimento dei reflui dovranno essere conformi alla Del. G.R. n. 1053/2003 e sottoposti alle procedure autorizzazione previste dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/2006
7. Delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti fanno parte:

- (a) spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti
  - (b) impianti per il prelievo o il trattamento dell'acqua
  - (c) impianti di distribuzione dell'energia elettrica
- e, in generale:
- gasdotti
  - attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile)
  - servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere
  - servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo
  - magazzini e depositi della pubblica amministrazione.

**Art. 53. Opere di urbanizzazione secondaria. Aree per attrezzature e spazi collettivi.**

1. 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.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano:
  - a. *attrezzature collettive*: assistenza e servizi sociali e igienico sanitari; pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile; attività culturali, associative e politiche; culto;
  - b. *istruzione*
  - c. *verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive*: spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - d. *parcheggi*: parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2).
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COLL-S e comunale COLL-C) la cartografia del RUE individua inoltre, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" (COLL-L), la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC,

non richiede modifica di tale strumento.

5. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S di carattere SOVRACOMUNALE sono:
- COLL-S (ass) Ospedale civile
  - COLL-S (IS) I.T.C. "Molari"
  - COLL-S (csp) Museo Etnografico (MET)
  - COLL-S (csp) Museo Storico Archeologico (MUSAS)
6. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-C di LIVELLO COMUNALE sono classificati in:
- ATTREZZATURE COLLETTIVE:
    - COLL-C.(ass) Assistenza, servizi sociali e igienico-sanitari
    - COLL-C.(ch) Sedi di culto e attività correlate
    - COLL-C.(pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile
    - COLL-C.(csp) Sedi di attività culturali , associative e politiche
    - COLL-C(cim) Cimiteri
  - ISTRUZIONE:
    - COLL-C.(SM) Scuole Medie Inferiori
    - COLL-C(se) Scuole Elementari
    - COLL-C(sm) Scuole Materne e Asili nido
    - Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
      - COLL-C.(sp) Impianti e attrezzature sportive
      - COLL-C.(par) Parchi urbani
  - PARCHEGGI:
    - COLL-C.(p) Parcheggi pubblici
7. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-L di LIVELLO LOCALE sono classificati in:
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE
    - COLL-L.(gia) Parchi e giardini di quartiere
  - PARCHEGGI
    - COLL-L.(p) Parcheggi
8. USI AMMISSIBILI – Negli ambiti classificati COLL-C e COLL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:
- b8 – *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
  - b16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - b21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*
  - b22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*
  - b23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
  - b24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
  - f49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*
  - f.50 - *Attrezzature cimiteriali*
  - f.51 - *Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni*

f55 - *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

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

b11 - *Pubblici esercizi*

b8 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.*

9. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto.

USI AMMESSI E TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI PER CIASCUN TIPO DI ATTREZZATURA:

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a – b – c – d) e per gli usi ammissibili di cui al comma 5 che precede.

**Sono ammessi interventi pubblici e/o di interesse pubblico in deroga all'indice SP indicato dalla presente Norma, fatto salvo il rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 2.5, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 del PTCP. In relazione alle aree in eccedenza, il progetto dovrà valutare le opportune misure di compensazione idraulico-ambientali.**

10. Interventi di, Ampliamento, Nuova Costruzione.

In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento di cui ai seguenti commi.

11. Negli ambiti destinati ad attrezzature collettive gli interventi potranno avvenire secondo la seguente disciplina.

- 11.1 COLL-C: *a Attrezzature collettive:*

USI AMMESSI:

b19 - Attività sanitarie e assistenziali

b16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

b21 - Attività di interesse comune di tipo civile

b22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

f.50 - Attrezzature cimiteriali

f.51 - Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni.

Negli ambiti COLL-C(ch) sono inoltre ammesse le attività di commercializzazione di prodotti effettuate dalle parrocchie e dalle associazioni collegate a fini sociali e/o religiosi.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

UF max = 0,60 mq/mq.

NP max = 2

Q ≤ 40%.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

11.2 COLL-C: *b Istruzione*

USI AMMESSI:

*b23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

UF max = 0,50 mq/mq.

NP max = 3

SP min = 50%.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

11.3 COLL-C(par) - COLL-L.(gia) *Verde pubblico attrezzato*

USI AMMESSI:

*b11 - Pubblici esercizi*

*b8 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

*b24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 90%

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

11.4 COLL-C(sp) *Attrezzature sportive*

USI AMMESSI:

~~b10~~ *b11 - Pubblici esercizi*

*b24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

UF max = 0,20 mq/mq.

SP min. = 70%;

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Intervento diretto.

11.5 COLL-C(p) - COLL-L(p): *d. Parcheggi pubblici*

USI AMMESSI:

*b8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

*f49 - Parcheggi pubblici in sede propria*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

*SP min. = 40% per i parcheggi a raso.*

12. Nell'ambito delle localizzazioni preliminarmente individuate dal PSC e dal RUE, il POC potrà prevedere, in attuazione delle previsioni del PSC e in conformità a quanto prescritto all'art. A-7 comma 4 della L.R. 20/2000, la localizzazione della nuova sede del Teatro Comunale.

13. Spazi e attrezzature private di uso pubblico

Il RUE perimetra inoltre ambiti relativi a dotazioni private, eventualmente assoggettati a convenzione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Questi ambiti non rientrano nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC, ma concorrono all'offerta di spazi per usi collettivi. Questi ambiti sono individuati nelle tavole del RUE con la sigla della dotazione seguita da asterisco.

Per la loro attuazione - a seguito dell'inserimento nel POC - si fa riferimento ai parametri delle corrispondenti dotazioni pubbliche.

14. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

14.1 Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f50; è ammesso inoltre l'uso b8 (in forma di presidio e con concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

14.2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

— H max = ml. 8,00, con esclusione delle parti interrato (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

14.3 Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L. 166/2002 art. 28. In tali fasce è ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Ai sensi della circolare della Regione Emilia Romagna, del 21/1/2005 prot. AMP/DPA/1493 in applicazione della LR 19/2004 nelle fasce di rispetto cimiteriale, sono inoltre ammessi:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- gli ampliamenti, anche con volumi interrati, di fabbricati esistenti superiori al 10%, sono ammessi subordinatamente al parere favorevole dell' AUSL.

**Art. 54. Dotazioni pubbliche (standard) e private**

In relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema della sosta, ciascun intervento che determini incremento del carico urbanistico comporta quantità di dotazioni territoriali secondo i dettami della L.R. 20/2000.

1. Dotazioni pubbliche (standard urbanistici)

1.1 Gli interventi ad attuazione diretta sono di norma soggetti al reperimento delle dotazioni private. Le dotazioni pubbliche, nei casi previsti, possono essere monetizzate.

1.2 Sono soggetti di norma al reperimento all'interno dell'area, anche di standard pubblici:

- gli interventi diretti su lotti ineditati di NC, ove la dimensione lo consenta;

- gli interventi ad attuazione diretta condizionata (PdCC, PU, ecc.), accompagnati da atto d'obbligo, accordo pubblico-privato e/o convenzione attuativa, ecc.);

- gli interventi soggetti a strumento urbanistico preventivo (PUA, PR, PI, ecc.).

Negli altri casi di norma sono monetizzabili, in virtù della realizzazione di dotazioni territoriali al servizio della Città e della mobilità sostenibile.

2. Sono applicate le disposizioni di cui alla DCR n°1253/99 e smi, punto 5.1. Per gli esercizi commerciali per iniziative di ammodernamento, qualificazione e consolidamento della rete esistente, a compensazione degli standard pubblici (parcheggi e verde), è applicabile la monetizzazione nei casi previsti dal punto 5.1.2 e le riduzioni delle dotazioni di parcheggi pertinenziali di cui al punto 5.2.5.

#### **Art. 55 Parcheggi: definizioni**

1. I parcheggi sono distinti in due classi:
  - a) ***parcheggi pubblici (P)***, che si distinguono in:
    - di urbanizzazione primaria (P1);
    - di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
  - b) ***parcheggi privati (Pr) e privati di uso comune (Pc)***.
2. I ***parcheggi pubblici (P)*** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui 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.
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati. In caso di parcheggi all'interno di ambiti produttivi, può essere regolamentato nella convenzione anche l'inserimento di servizi di distribuzione di carburanti e di autolavaggio. La realizzazione delle relative strutture è a totale carico del soggetto gestore, nel rispetto delle normative in materia.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

#### **Art. 56 I parcheggi privati (pr) e privati di uso comune (pc)**

1. Sono definiti parcheggi privati e privati di uso pubblico pertinenziali (di seguito denominati "parcheggi") gli spazi necessari alla sosta dei veicoli, le aree o costruzioni, le porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento (edificio e/o complesso di edifici).
  2. I parcheggi dovranno essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali a tale uso destinati o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento; in aree private dedicate e pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del titolo edilizio per una più facile accessibilità al parcheggio stesso. I parcheggi dovranno essere di norma alberati salvaguardando le alberature esistenti di valore. Potranno essere coperti al fine di ospitare impianti per l'energia solare, senza che ciò comporti aumento di Su e Q.
3. Parcheggi: requisiti tipologici
- 3.1 Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune Pc e in quelli pertinenziali Pr non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00. Nel caso di parcheggi in linea, la dimensione del posto auto può essere di m. 2,20 x 6,00., nel caso di parcheggi a pettine non perpendicolari al bordo stradale la dimensione minima del lato lungo non può essere inferiore a m. 4,50. In generale, i posti auto devono avere una forma geometrica regolare. La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, con il parametro convenzionale di 12,5 mq. per posto auto, esclusi pertanto gli spazi di circolazione e disimpegno che comunque dovranno garantire funzionalmente l'accessibilità del posto auto.
  - 3.2 Le aree a parcheggio sia private che pubbliche, possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse, fermo restando il rispetto delle norme di tutela.
  - 3.3 I parcheggi pertinenziali riservati Pr possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio.
  - 3.4 I parcheggi Pr in forma di autorimessa, possono anche costituire un' entità autonoma <sup>44</sup>; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
  - 3.5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo

---

<sup>44</sup> Libera cedibilità del posto auto inserita dal "decreto del fare", D.L. n° 5/2012 convertito in legge n° 35/2012.

sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

- 3.6 In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, delle dimensioni minime prescritte dalla normativa in materia.

#### **Art. 57. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)**

1. Negli interventi edilizi che comportano:
- aumento di Su;
  - aumento e frazionamento di U.I. (fatto salvo il caso di cui all'art. 32 c1 lettera g) della L.R. 15/2013);
  - mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili (che porti a maggiori prestazioni richieste per la nuova funzione rispetto a quella in atto);

devono essere individuati i parcheggi nelle quantità prescritte in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

2. Non vi è obbligo di reperire nuovi spazi di parcheggio in caso di ampliamento e/o di cambio d'uso di una singola unità immobiliare fino a 40 mq di Su.
3. Negli interventi di Nuova Costruzione, negli ampliamenti, nella Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione integrale, **nonché in ogni intervento che comporti aumento della Superficie Utile**, i parcheggi di norma devono essere realizzati o reperiti.
4. Negli ambiti AS, ES e IS, nei ghetti AUC.GH, i parcheggi di norma sono monetizzabili. Nel caso di sdoppiamento di una U.I. abitativa, i parcheggi non sono richiesti. Nel caso di intervento di frazionamento di U.I., con un numero minimo di tre U.I., va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento alle nuove unità che si realizzano.

Nel caso di sdoppiamento di U.I., deve essere mantenuto almeno un posto auto qualora esistente. Devono essere realizzati in loco o reperiti in aree esterne limitrofe nei seguenti casi di:

- interventi di ristrutturazione urbanistica e negli ambiti di riqualificazione che si attuano mediante POC; in detti ambiti, è possibile localizzare i parcheggi in loco in spazi interrati e/o servizi accessori, anche sotto i cortili (con accesso dall'edificio, escludendo rampe visibili), comunque nel rispetto dei vincoli presenti e delle norme di tutele di cui al PSC;
- cambio d'uso verso funzioni che determinano una notevole affluenza di pubblico (centri commerciali, attività ludico-ricreative, palestre, scuole di ballo, ecc.). 5.

Modalità per il reperimento dei parcheggi pertinenziali.

Qualora non risultasse possibile realizzare la dotazione richiesta di parcheggi nel lotto di intervento, i parcheggi privati e privati di uso comune, possono essere compensati con le seguenti modalità:

- a) potranno essere reperiti su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, mediante

acquisto di spazi e box e/o cessione del diritto di superficie e stipula di una convenzione, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, con le modalità di cui al c4 art. 9 della L. 122/89 e s.m.i.

b) potranno essere reperiti in aree limitrofe private entro un raggio indicativo di 300 m e purchè risultino realisticamente fruibili e facilmente individuabili e i relativi percorsi di collegamento siano privi di barriere architettoniche; tale utilizzo dovrà essere garantito mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato, da valersi nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa;

c) attraverso la realizzazione di lavori su suolo pubblico (individuabile) a favore della mobilità (intesa in senso ampio, comprensivo di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri e/o incrementata la sosta anche per veicoli a due ruote), di pari valore dei parcheggi non realizzabili, da definire sulla base degli stessi parametri utilizzati per la monetizzazione dei parcheggi pubblici.

In alternativa è ammessa la monetizzazione degli stessi secondo modalità e parametri da definirsi dal preposto Servizio tecnico comunale, sulla base dei costi reali di realizzazione delle opere e la stima del valore di mercato delle aree.

Sono escluse dalla possibilità di monetizzazione le attività ludico-ricreative che possono determinare problematiche di impatto sociale ed i servizi ad alta affluenza di pubblico (centri commerciali, attività ludico-ricreative, palestre, scuole di ballo, multisala, discoteche, ecc.).

6. L'Amministrazione comunale può sempre valutare o prescrivere per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove ritenga non conveniente la gestione delle aree, i casi in cui i parcheggi pertinenziali siano da monetizzare in funzione di un programma di razionalizzazione della mobilità sostenibile ed in virtù del sistema delle dotazioni individuate dal POC.
7. Modalità di applicazione dei parcheggi.
  - La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento (calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.- Negli interventi di Ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
  - Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.
  - Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

- Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

- Nel caso di passaggio di categoria funzionale o nel caso di intervento di cambio d'uso (CD) di un'unità immobiliare (in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), deve essere reperita la differenza fra la quantità minima richiesta per l'uso legittimamente in atto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

Nel caso di passaggio di categoria funzionale nell'ambito della stessa categoria, l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta. - Nel caso di aumento delle unità immobiliari, la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta si riferisce alla sola superficie oggetto della variazione, dando atto che in nessun caso le dotazioni preesistenti possono essere diminuite.

- Limitatamente agli esercizi di vicinato (b5), ai servizi pubblici e privati (b11, b12, b13, b14, b15, b16, b19, b25), se il reperimento delle aree di parcheggio avviene all'interno delle aree di intervento, concorrono al dimensionamento dei parcheggi anche gli spazi di sosta destinati a biciclette, ciclomotori, motocicli entro un limite del 20%. Tale opportunità non può essere sostitutiva di stalli per diversamente abili.

## **Art. 58. Prospetto per il calcolo dei parcheggi privati**

### **1. PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR) IN RELAZIONE AGLI USI**

a1 *Residenza*

d32 *Residenza di imprenditori agricoli professionali*

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e comunque almeno un posto auto ogni 50 mq. di Su o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto qualora non siano soddisfatte le dotazioni prescritte per le autorimesse chiuse.

Negli ambiti AS, ES e IS è ammesso sostituire la dotazione preesistente di autorimessa pertinenziale chiusa, mediante l'individuazione di posti auto all'aperto, purchè la proprietà disponga di un'area pertinenziale o limitrofa all'edificio oggetto di intervento; in tale area è consentito collocare il/i posto/i auto, in aggiunta ai posti auto relativi alla funzione presente. L'area in cui collocare il/i posto/i auto, deve essere della medesima proprietà.

b3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*

b14 *Attività espositive, fieristiche, congressuali*

b19 *Attività sanitarie e assistenziali*

1 posto auto ogni 25 mq. di Su o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

---

- b12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
  - b13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
  - b22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
  - b23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
  - b25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
  - b51 *Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- 1 posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione.
- 

- b4 *Studi professionali e uffici in genere*
  - b5 *Esercizi commerciali di vicinato*
  - b11 *Pubblici esercizi*
  - b16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
  - b21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- 1 posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione.
- 

- b6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
- b7 *Grandi strutture di vendita al DETTAGLIO*

i valori minimi sono definiti dalla DCR 1253/99 come segue:

Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
Oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

Sono applicate le disposizioni di cui alla DCR n°1253/99 e smi, punto 5.2, con le riduzioni di cui al punto 5.2.5. In tali casi il Comune può richiedere anche la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, il Comune in sede di progetto, può richiedere adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

- b9 *Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi*  
b10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*  
c26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)c27      Attività  
manifatturiere artigianali o industriali*  
c28 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*  
c29 *Attività estrattive*  
c30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*  
c31 *Attività per la logistica delle merci*  
d38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*  
1 posto auto ogni 65 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- 

- b17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*  
b18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b17*

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
- 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

---

- d37 *Attività agrituristiche*  
e40 *Attività ricettive alberghiere*  
e41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

1 p.a. ogni 40 mq. di Su, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

Per le attività agrituristiche, il numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

---

- e42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

---

Per le funzioni d37, e40, e41, e42, la dotazione di parcheggio può essere garantita anche a distanza tramite servizio "Car-valet", in area privata limitrofa (circa 500 m). Un apposito atto unilaterale d'obbligo registrato dovrà garantire il mantenimento della dotazione ed il corretto funzionamento del car-valet. Il servizio che potrà avvenire in forma singola e associata con altre strutture ricettive, potrà essere gestito anche da terzi previa stipula di convenzione. Tale modalità non si applica alle attività integrative aperte al pubblico (esempio sale convegni) e a quelle riservate ai diversamente abili.

**Art. 59. Dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi. Monetizzazioni. Parametri quantitativi**

1. Negli interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC), Ampliamento (AM), Ristrutturazione edilizia (RE) con demolizione e ricostruzione integrale, **nonché in ogni intervento che comporti un aumento della Superficie Utile**, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune, le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi. Le quantità minime sono distinte in: aree per l'urbanizzazione primaria "P1" da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree per le attrezzature collettive "V", da attrezzare a verde pubblico o da destinare ad altri tipi di attrezzature collettive, quali per esempio parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria "P2". Ove le aree da attrezzare siano di dimensioni contenute, il verde può concorrere ad incrementare i parcheggi.
  2. Negli Ambiti APC.E, APS.E e AUC, al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, L'A.C. può concedere il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori dell'area d'intervento.
  3. Le dotazioni pubbliche possono essere compensate mediante il versamento di un onere monetario, sulla base del reale valore di mercato delle aree e delle attrezzature, definito dall'A.C.. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dovranno essere finalizzate alla realizzazione di dotazioni pubbliche programmate dal Comune con particolare riferimento al documento delle dotazioni del POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione del sistema della mobilità sostenibile e dell'accessibilità.
  4. Nei casi in cui il calcolo delle aree attrezzate da cedere sia inferiore a 3 posti auto per i parcheggi e 100 mq per il verde, la monetizzazione è prescritta. Ove si prefigurino aree attrezzate più grandi ma non significative per il quartiere, l'A.C. può comunque prescrivere la monetizzazione al fine di realizzare/riqualificare aree di maggiore rilevanza per la Città.
  5. Le dotazioni possono essere monetizzate per le attività commerciali, nei casi di cui al punto 5.1.2 della DCR n° 1253/99 e nel territorio rurale per gli interventi in cui è prevista la dotazione.5. PROSPETTO PER IL CALCOLO DEGLI STANDARD PUBBLICI  
Le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P1 e V per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi.
- 5.1 **Negli interventi edilizi diretti** ivi compresi quelli soggetti a intervento convenzionato (non programmati nel POC):
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, c26)  
P1 = 30 mq. (ogni 100 mq. di Su)  
V = 10 mq. (ogni 100 mq. di Su)
  - B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (b3, b6, b7, b9, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42):  
P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di Su;  
V = 60 mq. ogni 100 mq. di Su

Ai sensi della L.R. 35/90 le quantità suddette sono aumentabili previa valutazione dell'Amministrazione comunale fino al raddoppio, nel caso di locali di intrattenimento a forte concorso pubblico.

- C) Per gli usi di tipo produttivo (b10, c27, c28, c30, c31):  
P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di Su;
- D) Per gli usi b21, b22, b23, b24, b25, c29, d32, d33, d34, d35, d36, d38, d39, f43, f44, f45, f46, f47, f48, f49, f50, f51, f52:  
non è richiesta cessione di aree in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali, tranne che per gli usi b23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e b.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:  
P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di Su;  
V = 60 mq. ogni 100 mq. di Su.

5.2 **Nei Piani Urbanistici Attuativi:** negli interventi edilizi nell'ambito di Piani urbanistici attuativi, le quantità minime sono stabilite in sede di POC, secondo le seguenti quantità, salvo diversa specificazione:

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, c26):  
P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di Su, e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio;  
P2 + V = 80 mq. ogni 100 mq. di Su, di cui non meno di 20 mq. di P2
- B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (b3, b6, b7, b9, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42):  
P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di Su;  
P2 + V = 80 mq. ogni 100 mq. di Su, di cui non meno di 20 mq. di P2.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (b10, c27, c28, c30, c31):  
P2 = 5% della ST.;  
V = 10% della ST.

Le caratteristiche funzionali degli insediamenti produttivi fanno sì che le dotazioni di parcheggi pubblici P2 richieste dalla normativa regionale assolvano in pratica anche al ruolo di parcheggi a diretto servizio degli insediamenti.

- D) Per gli usi b11, b21, b22, b23, b24, b25, c29, d32, d33, d34, d35, d36, d38, d39, U43, f44, f45, f46, f47, f48, f49, f50, f51, f52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi b23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e b.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:  
P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di Su;  
P2 + V = 80 mq. ogni 100 mq. di Su, di cui non meno di 20 mq. di P2.

In ogni caso le dotazioni di P2 devono essere realizzate e cedute gratuitamente all'interno dei piani attuativi.

- 
- 5.3 **Negli interventi di cambio d'uso ~~CD~~ e cambio di funzione** è richiesta l'individuazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

da \ a	a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, b26	b3, b6, b7, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42	b9, c27, c28, c30, c31
a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, c26, d32	NO	SI	NO
b3, b6, b7, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42	SI (*)	NO	NO
b9, c27, c28, c30, c31	SI	SI	NO
d33, d34, d35, d36, d37, d38, d39	SI	SI	SI

- 5.4 Al momento del cambio d'uso, la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto richiesto per l'uso legittimamente in atto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.
- 5.5 Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
- 5.6 Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi.  
L'edificabilità consentita in queste aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

(\*) Per il cambio d'uso da e40 (alberghiero) a a1 (residenza) almeno il 50% della dotazione di parcheggi pubblici va reperita nell'area di intervento, e la quota eventualmente restante può essere monetizzata.

**CAPO 3.B. OMISSIS**

## **CAPO 3.C. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E IMPIANTI**

### **Art. 60. Classificazione delle strade**

1. Le strade sono classificate dal RUE ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni e della D G. Provinciale Rimini 261/2005 e successive.

Per le strade esistenti la classificazione è riportata nelle tavv. 1 e 3 del PSC e nella tav. 1 del RUE.

La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dal Consiglio comunale con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto, da recepire con determina dirigenziale come presa d'atto negli strumenti urbanistici senza che ciò costituisca variante agli stessi. La fasce di rispetto delle strade di nuova previsione sono indicate in sede di POC.

2. 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. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto 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.
3. La modifica di assetti viari di natura urbana, potrà essere eseguita mediante la progettazione attuativa e/o esecutiva, da recepire nel Rue, in occasione del primo aggiornamento successivo.

### **Art. 61. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane**

#### **1. USI AMMESSI:**

- b8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- b10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- f43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- f45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- f46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
- f47 *Mobilità veicolare*
- f48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- f49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

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

## **Art. 62. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

1. **INDIVIDUAZIONE.** La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al centro abitato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, in relazione alla classificazione della rete stradale.

Nel caso di edifici che ricadano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come riportato nelle cartografie di RUE, ma che si trovino fuori dai centri abitati, vige l'art. 26 del Codice della Strada. Tale disposizione è prevalente rispetto alla cartografia.

Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC, sia all'interno sia all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

Le fasce di rispetto cartografate sono indicative: le esatte misure sono da calcolarsi ai sensi delle normative dei citati decreti.

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

Sono ammessi gli usi

f43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

f46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

f47 *Mobilità veicolare*

f48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

f49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso

b10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 63.

3. Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art 17 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

4. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 53 qualora sia adiacente a tali aree; in alternativa tale area potrà rimanere nella disponibilità dei privati se confinante con lotti di proprietà privata.

- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici eventualmente da cedere ma comunque destinate all'uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 53.
5. **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO.** I diritti edificatori calcolati in base all'indice territoriale e fondiario applicati alle aree perimetrate dal RUE sull'intera superficie comprendente le fasce di rispetto possono essere utilizzati solo all'esterno di tali fasce non edificabili, con l'eccezione di quanto previsto ai succ. commi 6 e 7.
6. Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradale e ferroviario alla data di adozione del RUE possono essere effettuati interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione.
7. Nelle fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche, edilizie e ambientali.  
Nelle fasce di rispetto stradale, poste all'esterno del territorio urbanizzato, sono ammessi ampliamenti sul lato opposto al fronte prospiciente la sede stradale negli edifici destinati alle abitazioni degli imprenditori agricoli professionali e alle residenze non funzionali all'attività agricola, sempre che ciò sia possibile in base alle condizioni riportate rispettivamente all'art. 46 e all'art. 49.  
Per costruzioni ad uso U10 (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione*), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 63.
8. **DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**  
Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
- m 10,00 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
  - m 5,00 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;
  - m 5,00 per le altre strade urbane locali;
- È ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.
9. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

**10. ALLINEAMENTO PREVALENTE PER LE NUOVE COSTRUZIONI**

Nei casi di edificazione in lotti liberi o di ampliamenti edilizi in zone già edificate, l'Amministrazione Comunale può autorizzare distanze dalle strade inferiori rispetto a quelle minime, in modo da formare un unico allineamento.

**11. In attesa di POC, nei corridoi interessati da nuova viabilità di progetto non possono essere realizzati interventi che possano in futuro impedire o condizionare l'attuazione.**

Nel territorio comunale sono indicati i seguenti corridoi stradali di progetto:

- Strada di Gronda (Variante alla SP 14;
- Variante alla SP 13 in località Stradone;
- Variante alla SS. 9.

rappresentati nella cartografia in scala 1:2.000

**Art. 63. Impianti di distribuzione dei carburanti**

**1. Le aree per i nuovi impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.**

**2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:**

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- e delle norme di cui ai commi seguenti.

**3. AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI**

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

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 62;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale i nuovi impianti possono occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale; il POC può valutare progetti di nuovi impianti o la riqualificazione di impianti esistenti da trasferire e integrare in spazi anche più ampi.
- L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
  - aree boscate.

**4. PARAMETRI EDILIZI**

- a) Stazioni di servizio: 0,15 mq./mq. SU
- b) Stazioni di rifornimento: 0,10 mq./mq. SU

c) Chioschi: 60 mq. SU

Sono fatte salve maggiori SU esistenti.

H max = 5,0 m (con esclusione delle parti interrato) ad eccezione delle pensiline;

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

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

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

- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.
- Il POC può valutare progetti di nuovi impianti o di riqualificazione di impianti esistenti da ampliare, trasferire e integrare con servizi compatibili, in spazi e con parametri diversi.

#### 5. DESTINAZIONI D'USO complementari compatibili

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

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.L. 11/2/1998 n. 32;
- pubblici esercizi (b11);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli;
- negli impianti esistenti è inoltre ammesso – se già in essere alla data di adozione del presente RUE - l'uso a1;

#### 6. PRESCRIZIONI in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8.

#### 7. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Gli impianti devono essere dotati di opere di mitigazione che li rendano compatibili con gli usi circostanti.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. La gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne dovrà avvenire in conformità alla Del. GR 286/2005.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

## 8. ATTUAZIONE

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

## 9. IMPIANTI PREESISTENTI

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono. Nelle abitazioni in essere alla data di adozione del presente RUE è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, con eventuale aumento della Su all'interno del volume esistente.

### **Art. 64. Impianto di tiro a segno**

1. Nelle aree che le tavole del RUE individuano come "aree di tutela dell'impianto di tiro a segno" è vietata la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto; gli edifici esistenti sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e ogni altro intervento in base alle possibilità individuate dalle specifiche norme di ambito.
2. Eventuali interventi ulteriori rispetto a quelli previsti al comma precedente potranno essere autorizzati, nel rispetto delle specifiche norme di ambito, con la esplicita autorizzazione del proprietario dell'impianto medesimo, o attraverso il POC, e nel rispetto delle limitazioni stabilite dalle specifiche norme che regolano l'esercizio dell'impianto.

### **Art. 65. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali**

1. Comprendono:
  - attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile)
  - servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere
  - servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo
  - magazzini e depositi della pubblica amministrazione.
2. Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Negli ambiti destinati ad attrezzature sono ammessi gli usi direzionali e di servizio connessi alla gestione delle attività insediate (sede SIS in ambito URB.t, e altri).
4. E' fatto obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali ed eventualmente la dotazione di parcheggi pubblici valutata necessaria al tipo di insediamento.

## **Art. 66. Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. **INDIVIDUAZIONE.** Nelle planimetrie del PSC e del RUE sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di opere pubbliche previo il loro inserimento nel POC.
2. **REQUISITI TIPOLOGICI.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. Nella definizione in sede di POC di interventi di qualificazione e integrazione della rete dei percorsi pedonali, dovrà essere privilegiata la realizzazione dei tratti di percorsi che garantiscano attraverso opportune soluzioni tecniche la fruibilità alle persone disabili e ai non vedenti, con priorità per i percorsi che collegano almeno attraverso una modalità facilitata e protetta i luoghi urbani di uso più frequente e di maggiore utilità pubblica.
6. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
7. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
8. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m
9. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
10. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-



---

altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

## **TITOLO 4. IMPIANTI SOLARI**

### **CAPO 4.A. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

#### **Art. 67 Impianti di produzione e commercializzazione di energia**

1. Obiettivo della programmazione energetica dell'Unione europea e della Regione E-R, è lo sviluppo e la valorizzazione delle fonti rinnovabili di energia, avendo cura di assicurarne le condizioni di compatibilità ambientale, paesaggistica, territoriale delle attività energetiche. Le procedure autorizzative e le possibilità di localizzazione di tali impianti sono stabilite dalla legislazione di riferimento<sup>45</sup>.
2. Si dispone per gli impianti di cui all'uso c29.2 (Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici, gli impianti ad energia eolica o gli impianti a biomassa con esclusione di quelli relativi all'uso d38.2), che tali siano programmati in sede di POC se di potenza superiore a 100 kW. 3. La realizzazione degli impianti di tale potenza è ammessa nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, secondo le disposizioni che rendono compatibili l'installazione degli impianti fotovoltaici, di cui al PSC e alla DAL n° 28/2010 e "Allegato I".

La realizzazione degli impianti è sempre ammessa: sul coperto degli edifici (esclusi ambiti AS, IS, ES, ed esclusioni di legge), negli ambiti specializzati per attività produttive e nel territorio rurale ad eccezione delle aree di riequilibrio e dei siti della rete natura 2000.

4. Fino ad una potenza nominale complessiva pari a 20Kw (autoconsumo), sono idonei all'installazione degli impianti fotovoltaici tutti gli edifici di cui alle normative vigenti in materia. Fuori dai casi di cui alla lettera A) dell'Allegato I della DAL n° 28/2010, qualora l'installazione sulle coperture non sia fattibile, è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo.
5. La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 kW è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione.
6. L'autorizzazione alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra non costituisce in alcun caso modifica della classificazione urbanistica dell'area, come definita dal PSC e dal RUE. In particolare, in territorio rurale, dopo la scadenza della convenzione che regola l'utilizzo temporaneo dell'area con finalità di produzione energetica, l'area stessa è disciplinata in base alle norme del PSC e del RUE relative all'ambito rurale di appartenenza.

---

<sup>45</sup> 2001/77/CE, Dlgs 387/2003, L.R. 26/2004, direttiva CEE 2009/28/CE, DM Sviluppo economico 10/09/2010, DAL n° 28/2010, Dlgs n° 28/2011, DAL n° 51/2011, Regolamento regionale n° 1/2012, art. 7 c 2bis L.R. 15/2013.

Per gli impianti alimentati a biomassa si applica in particolare quanto previsto all'art. 6.9 comma 3 del PSC.

7. In relazione all'uso d38.2 (Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola e relative costruzioni), è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti di produzione energetica aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
8. Per gli impianti di produzione e commercializzazione alimentati a biomassa è esclusa l'installazione negli ambiti agricoli periurbani AAP.
9. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con siepi autoctone ed eventuali altre barriere arboree e/o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse.

## **TITOLO 5. COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### **CAPO 5.A. PIANI ATTUATIVI**

#### **Art. 68. Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Il procedimento per i PUA è disciplinato per legge. Per i PRU si fa riferimento anche alla L.R.19/98 e smi. L'inserimento degli ambiti nel POC costituisce già' autorizzazione alla presentazione del PUA, secondo le modalità di cui alle norme medesime. Il procedimento di approvazione del PUA è definito dall'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi.
2. Il progetto di PUA potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel relativo perimetro. In tal caso il PUA presentato dovrà essere notificato ai proprietari non aderenti, contestualmente al deposito.
3. La documentazione da presentare per i PUA, PR, PRU, ecc., di seguito elencata, potrà essere variata con Determinazione del Dirigente del Settore; la documentazione potrà essere ridotta quando si tratti di Piani di Recupero riguardanti l'abitato.
4. La proprietà, ottenuto l'inserimento dell'intervento nel POC, attraverso atto unilaterale d'obbligo o stipula di specifico accordo (art. 18 L.R. 20/2000 e smi) procede alla presentazione del progetto al Comune, allegando i seguenti elaborati:

- ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO (8 copie):

- 1) estratto del PSC, di RUE e di POC, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con definizione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie e destinazione presente;
- 3) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello unitamente ad almeno due sezioni e profili del terreno eseguite nei punti più rilevanti riportanti le quote altimetriche;
- 4) planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto edificato e/o ambientale, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto contenente:
  - a) il rilievo delle essenze arboree esistenti;
  - b) il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
  - c) il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di rispetto e/o protezione e/o servitù;
  - d) viabilità e toponomastica
  - e) eventuali vincoli reali e servitù; eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, di rispetto degli elettrodotti, gasdotti, o di altro genere;
- 5) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

- ELABORATI DI PROGETTO (8 copie):

- 1) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500, quotata, estesa all'intero ambito di cui al precedente punto A.4), indicante:
  - a) i lotti edificabili ovvero le unità minime di intervento numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade e della cubatura da edificare all'interno di ogni lotto;
  - b) le strade e i marciapiedi
  - c) le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili;
  - d) gli spazi di verde pubblico attrezzato;
  - e) gli spazi di parcheggio;
  - f) gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU;
  - g) tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso, ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
  - h) tabella che riporti il computo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivisa per categorie (es. strade, parcheggi, verde, ecc.);
  - i) le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.
  - l) Una tavola dovrà riportare le prescrizioni di POC e la descrizione degli elementi vincolanti del PUA e delle tipologie edilizie.
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.
- 3) Assonometria o prospettiva in scala adeguata, estesa ad un più ampio ambito di riferimento;
- 4) Planimetria in scala adeguata con l'individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente:
  - l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni, (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc. ..)
  - l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, ecc. ..);
- 5) Progetto esecutivo degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, dell'energia elettrica, telefonica, del gas, di depurazione, ecc...); la documentazione di cui al presente punto dovrà prevedere anche le modalità di allacciamento alle reti pubbliche e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale concordate con le Aziende erogatrici;  
Detta documentazione dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture.
- 6) Progetto esecutivo (riportante la planimetria quotata, in scala 1:200), delle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti fra quelle di cui al punto sopra, (cioè: strade, marciapiedi, rampe, verde pubblico, piste ciclabili e/o pedonali, segnaletica verticale e orizzontale, plance pubblicitarie ecc...). Tale elaborato deve riportare anche sezioni in scala adeguata, particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali da utilizzare e quant'altro necessario per la valutazione del progetto e la sua conseguente realizzazione;

7) Computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

8) Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale St

Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascun ambito o sub-ambito;

- d) superficie fondiaria Sf;
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o volume V da realizzare su ciascun lotto o unità minima di intervento, (eventualmente definendo le varie destinazioni d'uso ammesse);
- g) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- h) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- i) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) definizione dell'eventuale attuazione del piano per stralci funzionali con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle dei singoli titoli abilitativi;

**- RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA (8 COPIE):**

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del PSC e del POC. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA (8 COPIE):

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.
- tutto quanto ritenuto necessario per la comprensione dell'intervento urbanistico;

- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/06

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. i PUA devono essere accompagnati dalla ValsAT, a meno che la Provincia, nel provvedimento con il quale si esprime sulla compatibilità ambientale del POC, abbia stabilito che il PUA non debba essere sottoposto alla procedura di valutazione, in quanto il POC ha integralmente disciplinato "gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da esso previsti, valutandone compiutamente gli effetti ambientali". Ai sensi del citato art. 5, non sono comunque sottoposti alla procedura di valutazione i PUA attuativi di un POC, dotato di Valsat, se non comportano variante e il POC ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

- SCHEMA DI CONVENZIONE (1 COPIA):

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano e va redatto secondo lo schema predisposto dall'amministrazione e avente i contenuti previsti dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni.

- DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.  
Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.  
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
2. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

3. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
4. Approvazione dei progetti di massima di cui al comma 4 punto 5) del presente articolo, con il "visto" da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, AMIR, AZIENDA GAS, ecc..
5. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
6. Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in n. 8 copie; qualora l'area ricadesse in ambito sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004.
7. Qualora gli elaborati di cui al presente articolo – comprese le autorizzazione eventualmente necessarie – vengano prodotti in sede di POC, l'approvazione del POC assume il valore di approvazione del PUA.
8. Per quanto riguarda le opere che dovranno essere cedute al Comune o ad altri Enti, i progetti dovranno rispettare la legislazione sui LLPP e dovranno essere integrati con tutti gli elaborati che i servizi tecnici competenti prescriveranno.

#### **Art. 69. Deposito del PUA**

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione di cui all'articolo precedente e contestualmente cura l'istruttoria, verifica la compatibilità del Piano con la normativa vigente, acquisisce i pareri degli uffici di competenza comunale ove necessario ed emette il relativo parere; iscrive il PUA all'ordine del giorno della Commissione per la CQAP ove siano presenti che richiedano l'autorizzazione paesaggistica;
2. Nel caso gli uffici evidenzino la necessità di apportare modifiche al PUA legate alle materie di rispettiva competenza, il responsabile del procedimento richiede le eventuali modifiche e integrazioni.
3. Contemporaneamente l'Amministrazione, in applicazione del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" trasmette alla provincia e agli altri enti competenti in materia ambientale il Rapporto ambientale, se richiesto; gli enti si esprimono nei termini di legge.

#### **Art. 70. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita agli articoli precedenti, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte della Giunta Comunale, viene comunque sottoposta alle

valutazioni di cui ai precedenti articoli da parte degli Uffici comunali competenti, e ai pareri di ARPAE – AUSL e degli Uffici Provinciali ex Genio Civile.

2. Contemporaneamente l'Amministrazione, in applicazione del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" trasmette alla provincia e agli altri enti competenti in materia ambientale il Rapporto ambientale, se richiesto; gli enti si esprimono nei termini di legge.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dalla Giunta Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

#### **Art. 71. Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Le proposte di PUA di iniziativa privata possono essere depositate in attesa del ricevimento dei pareri di ARPAE-AUSL, VVFF se richiesto, oltre agli altri eventuali pareri previsti. La richiesta di parere ad ARPAE e AUSL potrà essere inoltrata dagli uffici comunali.  
Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale. Dei PUA di iniziativa privata viene data adeguata diffusione mediante i mezzi di informazione del comune.  
Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del deposito.
2. Contestualmente al deposito il PUA è inviato alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, completo dei pareri degli Enti e delle Amministrazioni competenti. Entro sessanta giorni dal ricevimento la Provincia può formulare osservazioni relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Il comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il PUA alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
3. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi. L'amministrazione recepisce nella pianificazione attuativa il parere motivato relativo al procedimento Vas qualora il PUA non ricada nei casi d'esclusione di cui all'Art 5 comma 5 della LR 20/00
4. Il Piano entra in vigore alla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BUR).

5. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
6. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
7. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

#### **Art. 72. Procedura di variante ai PUA**

1. E' necessario procedere alla variante al PUA con le stesse modalità del PUA approvato, nei seguenti casi:
  - modifica delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e destinazione prevalente;
  - modifica dell'assetto morfotipologico e delle tipologie edilizie (se il progetto le individua come elementi vincolanti del PUA);
  - non costituisce variante al PUA la modifica della localizzazione degli accessi alle aree private prevista nel progetto delle opere di urbanizzazione;
  - modifica degli usi appartenenti a differenti categorie funzionali;
  - modifica di parametri che incrementano il carico urbanistico;
  - modifica dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità, ove incide sull'assetto generale.
2. Si demanda alle Convenzioni urbanistiche disciplinanti i PUA, le specificazioni e le disposizioni riguardanti le varianti non sostanziali agli stessi.

#### **Art. 73. Elementi costitutivi dei Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola aziendale e/o interaziendale (PRA)**

1. Il Programma di riconversione o ammodernamento (PRA) è uno strumento finalizzato a verificare che gli interventi significativi<sup>46</sup> siano coerenti con l'obiettivo di miglioramento

<sup>46</sup> A titolo esemplificativo si possono definire significativi gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali e ad uso residenziale ricadenti negli ambiti, in particolare:

1 Edilizia abitativa rurale:

- nuove costruzioni residenziali

della competitività dell'azienda agricola. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda. Si basa su un confronto fra bilancio ex ante ed ex post, conseguentemente alla proposta di un piano di investimenti economico e di un nuovo assetto aziendale.

Il PRA si compone di una Relazione tecnico-economica in cui il richiedente descrive la situazione attuale dell'azienda, gli obiettivi di miglioramento e gli investimenti finalizzati al raggiungimento del miglioramento del rendimento globale dell'azienda e da un bilancio degli investimenti in cui il richiedente quantifica il miglioramento della redditività dell'azienda attraverso un confronto tra bilancio ex ante e bilancio ex post e quantificazione degli investimenti.

Nel caso in cui il richiedente sia un'azienda economicamente competitiva<sup>47</sup>, ai fini della presentazione del P.R.A. è sufficiente la redazione della Relazione tecnico-economica senza il Bilancio degli investimenti. Nel caso in cui il richiedente sia un giovane al primo insediamento (nuova unità aziendale agricola)<sup>48</sup> o un'azienda economicamente non competitiva, la Relazione tecnico-economica dovrà essere obbligatoriamente accompagnata dal Bilancio degli investimenti. Un'azienda non competitiva deve dimostrare, attraverso il bilancio aziendale, di raggiungere un livello minimo di competitività (pari a 1 Unità Lavorativa Uomo<sup>49</sup>) per accedere all'intervento edilizio richiesto giustificato dall'investimento. Un imprenditore che avvia una nuova attività agricola deve allegare anche il PSA.

Per gli ambiti di valore naturale e ambientale AVN, ai fini della presentazione del PRA/PSA devono essere verificate le condizioni di sostenibilità degli interventi tramite la redazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) da parte di un tecnico specialista in materia ambientale che comprenda la "Valutazione d'incidenza" nel caso in cui le aree di intervento siano all'interno dei siti natura 2000.

## 2. Contenuti del P.R.A.

Relazione tecnico-economica, commisurata all'entità degli interventi. Contenuti principali, sono:

- 
- cambi d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative
  - ampliamento di abitazioni / edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative
  - frazionamento di unità abitative esistenti con creazione di nuovi alloggi per la conduzione aziendale.

### 2 Edilizia per servizi agricoli:

- nuovi servizi agricoli mediante nuova costruzione
- ampliamento dei servizi superiore a 200 mq
- impianti FER e qualsiasi impianto collegato alla produzione di energia oltre il fabbisogno aziendale.

<sup>47</sup> Un'azienda si può definire competitiva quando:

- richiede un volume di lavoro minimo pari ad almeno 1 ULU (Unità Lavorativa Uomo) o, nel caso di società, pari a  $[0,5 \times$

$(1+N)]$  ULU

- presenti una redditività economica REDDITO/ULU superiore alla soglia del reddito di riferimento, ossia quello determinato dall'Istituto Nazionale di Statistica.

<sup>48</sup> Si definisce "nuova unità aziendale agricola" quella iscritta all'anagrafe agricola regionale (successivamente all'adozione del primo RUE approvato).

<sup>49</sup> 1 ULU = 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna

- 2.1 Situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti: ubicazione, dimensione dell'azienda, indirizzo e ciclo produttivo, appartenenza ad una specifica filiera produttiva, numero di coadiuvanti/collaboratori, esperienze lavorative e formative maturate dall'imprenditore;
- 2.2 Strategia di sviluppo dell'azienda: miglioramento tecnico, economico, organizzativo, di mercato, idea imprenditoriale, sostenibilità ambientale (effetti sul paesaggio, sul regime idraulico, sulla capacità e l'efficienza delle reti tecnologiche, sulla viabilità e sul sistema dei servizi alla persona, mantenimento miglioramento degli equilibri idraulici e idrogeologici, della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali), in coerenza con il requisito del miglioramento del rendimento globale dell'azienda e di miglioramento della competitività aziendale<sup>50</sup>.
3. Descrizione degli investimenti: tipologia, costo, caratteristiche tecniche, finalità, elementi di innovazione introdotti rispetto alla situazione in essere (raccordo con la relazione tecnico-urbanistica).
4. Descrizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica legati alla realizzazione degli investimenti e necessari quali eventuali compensazioni territoriali in relazione agli ambiti di appartenenza e ai livelli di tutela ambientale;
5. Piano degli Investimenti e Bilancio  
Situazione ex ante: a) calcolo PLV ex ante; b) calcolo ULU ex ante); c) calcolo COSTI ex ante<sup>51</sup>; d) calcolo del Reddito ex ante.  
Piano di investimento: e) cronoprogramma investimenti; f) risorse finanziarie (con la specificazione di eventuale ricorso a finanziamenti pubblici).  
Situazione ex post: g) calcolo PLV ex post; h) calcolo ULU ex post; i) calcolo COSTI ex post; l) calcolo del Reddito ex post.  
Confronto Reddito ex ante e Reddito ex post e calcolo dell'incremento di redditività  
Economica: m) calcolo redditività ex ante; n) calcolo redditività ex post; o) calcolo incremento redditività.
6. Il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola deve essere redatto e sottoscritto da tecnici competenti in materia e abilitati iscritti all'Albo, in relazione alle tipologie di intervento e pertanto anche da più figure professionali, a cui va allegata la Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti necessari alla sua conduzione.

---

<sup>50</sup> Il miglioramento del rendimento globale dell'azienda si ritiene soddisfatto se viene a verificarsi il concreto miglioramento in relazione ad uno dei seguenti aspetti:

- introduzione nuove tecnologie

- introduzione innovazioni di processo

- diversificazione/riconversione delle produzioni agricole.

<sup>51</sup> Voci di spesa: Produzione vegetale, Produzione animale, Spese generali, Salari, Contributi consortili, Affitto.

7. Ove vi siano interventi edilizi su edifici, il PRA deve contenere altresì:
- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alla Tav. 2 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) Atto d'obbligo del richiedente o schema di convenzione con l'Amministrazione Comunale<sup>52</sup>.
  - e) attestazione della veridicità degli elementi forniti.
8. Requisiti per la presentazione del P.R.A.
- Lo IAP e soggette giuridicamente assimilabili, dovranno dimostrare i requisiti di sostenibilità e competitività dell'azienda agricola.
9. Procedura di approvazione del PRA
- 9.1 A seguito della presentazione della domanda, l'Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 7 e-5 8 della legge 7/8/1990 n. 241.
- 9.2 Il responsabile del procedimento verifica;
- f) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - g) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - h) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento
- 9.3 Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:
- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti all'organo competente per l'approvazione;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Programma ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

---

<sup>52</sup> Impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subentro del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

- 9.4 In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
- 9.5 Nel titolo abilitativo del PRA e della eventuale proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ove richiesta.
10. Il PRA deve essere asseverato dal progettista/tecnico competente, quale condizione per il rilascio del titolo abilitativo e della possibilità di realizzare l'intervento. Ove l'Amministrazione lo ritenga, in quanto non presente nella struttura tecnica comunale, si acquisisce preventivamente il parere del Servizio Agricoltura provinciale o di un esperto in materia.
11. Se il PRA è accompagnato dal Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) per il superamento dei limiti ordinari previsti dal Rue, è approvato dal C.C.. In tal caso si aggiunge la documentazione dettagliata<sup>53</sup> relativa agli aspetti urbanistici, progettuali, edilizi e tecnico agronomici che riguardano il nuovo intervento edilizio.

#### **Art. 74. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP)**

##### **1. Definizioni e compiti della CQAP**

- 1.1. La CQAP è "l'organo consultivo del Comune, cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi nel loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale".
- 1.2 La CQAP esprime pareri nei casi previsti dall'art. 6 comma 2 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.:
  - a) **al rilascio dei provvedimenti comunali ~~e progetti ricadenti~~ in materia di beni paesaggistici, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'art. 146, comma 9, del D.Lgs 42/2004 (Codice di beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio, n. 137)**
  - b) **sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e PdC ~~inerenti~~ negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'Articolo A-9, commi 1 e 2 dell'Allegato LR 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs**

53

1. estratto di mappa catastale in cui sia individuata la superficie dell'azienda in oggetto del PSA ed in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo;
  2. stralcio PRG in cui sia localizzata l'azienda richiedente il PSA, con particolare riferimento alla zonizzazione urbanistica dell'area oggetto dell'intervento.
  3. descrizione degli interventi previsti, correlata da elaborati grafici esaurienti delle caratteristiche progettuali e della collocazione funzionale nell'azienda;
  4. documentazione, anche fotografica, dei fabbricati esistenti in azienda, che ne descriva consistenza (superfici) e destinazione;
  5. Eventuale documentazione aggiuntiva;
- In caso di PSA che prevedano la nuova costruzione di unità abitative, ai fini della valutazione delle possibilità edificatorie per uso residenziale dell'azienda richiedente è necessaria la seguente documentazione integrativa:
6. documentazione storico catastale che attesti la data di costituzione dell'azienda ed eventuali scorpori o frazionamenti che hanno interessato i terreni costituenti l'azienda dalla data di gennaio 1995 (data di pubblicazione della ex L.r. 6/95) al momento della richiesta.

**42/2004 (Codice di beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio, n. 137)**

- edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.lgs 42/2004;

c) nei casi previsti dagli artt. 10 e 14 della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.

d) sull'approvazione degli strumenti urbanistici;

e) in tutti i casi previsti dalle norme del RUE;

f) qualora lo Sportello Unico per l'Edilizia ritenga che l'intervento proposto, per particolari caratteristiche, richieda una valutazione degli aspetti compositivi ed estetici di elevata competenza e specializzazione.

1.3 Il parere della CQAP dovrà rientrare in una delle seguenti tipologie:

a) parere favorevole;

b) parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni;

c) parere contrario motivato;

d) parere sospeso in attesa di supplemento istruttoria.

## **2. Composizione**

La CQAP è composta da 5 membri effettivi, esterni all'Amministrazione, che presentano elevata competenza, specializzazione ed esperienza a norma del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

## **3. Nomina**

La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale. Il Presidente e gli altri membri della CQAP sono scelti in base ad una procedura ad evidenza pubblica. Il bando pubblico, approvato dalla Giunta Comunale, dovrà indicare i requisiti minimi necessari per essere ammessi alla selezione e i criteri di selezione.

Il Presidente della CQAP viene nominato dalla commissione stessa tra i suoi componenti. Viene altresì nominato il membro effettivo atto ad assumere la funzione di Vice Presidente, in assenza del Presidente.

In caso di cessazione dalla carica per dimissioni, decadenza, revoca o morte, di uno o più componenti, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione utilizzando la graduatoria scaturente dal bando.

Il Segretario della CQAP è un tecnico interno designato dal Dirigente del Servizio e non ha diritto di voto.

Il componente della CQAP decade dall'incarico dopo tre assenze consecutive non debitamente motivate.

## **4. Durata**

La CQAP rimane in carica cinque anni. I componenti non possono essere nominati per due mandati consecutivi. I componenti restano comunque in carica fino alla nomina di una nuova Commissione. Ove la scadenza dei cinque anni ricada a meno della metà dalla fine del

mandato del Sindaco, la CQAP può essere prorogata per una sola volta fino alla nomina della nuova Commissione.

#### **5. Funzionamento della CQAP**

- 5.1 La CQAP si riunisce in seduta ordinaria di norma una volta al mese, o su richiesta del Dirigente competente, ove ne ravvisi l'opportunità in relazione alla numerosità e/o all'urgenza delle pratiche da esaminare. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per posta elettronica dal segretario.
- 5.2 Le riunioni della CQAP sono valide con la presenza del Presidente ed almeno altri due membri.
- 5.3 E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il quorum richiesto per la validità della seduta.
- 5.4 Le sedute della CQAP non sono pubbliche.
- 5.5. La CQAP, qualora lo ritenga indispensabile per esprimere il proprio parere, può:
- a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o integrativi;
  - b) convocare il progettista;
  - c) effettuare sopralluoghi.
- 5.6 I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della CQAP motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca a membro della CQAP ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
- 5.7 E' presente ai lavori della CQAP il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
- 5.8 Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato da tutti i membri della Commissione e dal Segretario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Nel verbale dovrà essere indicata l'eventuale avvenuta illustrazione del progetto da parte del professionista incaricato.
- Il Segretario, inoltre, appone sugli elaborati grafici valutati dalla CQAP la dicitura "Esaminato nella seduta del X/X/XXXX dalla CQAP, completata dalla propria firma e da quelle del Presidente e di un membro della Commissione.
- I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro a cura del Segretario e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.
- 5.9 Le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo Sportello non conformi, anche in parte, al parere della CQAP, sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame ai sensi dell'art. 27 della L.R. 15/2013.

---

5.10 I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico con appositi elenchi da esporre nelle sedi abituali dello Sportello Unico per l'Edilizia.

## **TITOLO 6. MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA DIFFUSA**

### **CAPO 6.A RIGENERAZIONE URBANA**

#### **Art. 75 Incentivi per la rigenerazione urbana diffusa**

1. Se si conseguono superiori livelli prestazionali di qualificazione sismica, di sicurezza, ambientale, energetica, gli interventi possono essere incentivati (in relazione alle specifiche caratteristiche territoriali, alle categorie di intervento ed ai parametri specifici ammessi per gli ambiti/sub-ambiti, dalle norme di RUE), entro i limiti di legge, secondo le disposizioni del titolo 6 "Misure per la rigenerazione urbana diffusa", nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.
2. Le misure vengono assunte in linea con le disposizioni in materia energetica e sismica<sup>54</sup>, nonché con il "Piano d'azione per l'energia sostenibile (PAES)" dell'Unione dei Comuni della Valmarecchia.
3. Gli immobili che usufruiscono degli incentivi devono essere regolarmente realizzati, sanati, condonati.
4. Le istanze edilizie da presentare per la realizzazione degli interventi, devono riportare un quadro sinottico con l'esatta contabilizzazione delle superfici esistenti e di quelle aggiunte per effetto degli incentivi.
5. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle distanze di cui alle norme di Rue.
6. Eventuali incentivi economici di riduzione o meno degli oneri e monetizzazioni, saranno previsti in atti comunali autonomi, non facenti parte delle presenti norme.
7. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente è consentita l'applicazione della coibentazione termica sugli edifici, come previsto per legge. Sono esclusi:
  - facciate degli edifici (in tutti gli ambiti) che non avendo area di pertinenza circostante si attestano direttamente su spazi pubblici o che interessino fronti edificati continui, ove la continuità dei fronti rappresenti un valore da preservare;
  - edifici vincolati (classe 1 e 2);
  - facciate degli edifici, qualora il maggiore spessore interferisca con elementi significativi dal punto di vista storico, architettonico, documentale (quali marcapiani, cornici, modanature di cornicioni, ecc.).

#### **Art. 76 Verifiche e sanzioni**

1. L'Amministrazione comunale vigilerà sul rispetto dei requisiti dichiarati e messi in opera che hanno usufruito degli incentivi, con verifiche nella fase progettuale, in corso d'opera e a fine lavori.
2. Qualora nelle verifiche in corso d'opera si accerti l'impossibilità o comunque l'assenza del rispetto di un requisito incentivato, s'imporrà la presentazione di un nuovo progetto da sottoporre a istruttoria per la verifica della sussistenza dei requisiti per il mantenimento degli

---

<sup>54</sup>DM 26/06/2015 emanato ai sensi dell'art. 4 c.1 del DLgs 192/2005, recante l'aggiornamento delle Linee-guida nazionali, pubblicato sulla G.U. del 15 luglio 2015, riallineamento della normativa regionale alla Direttiva 2010/31/UE con la emanazione della L.R. 7/2014, Comunitaria 2014. Revisione della L.R. 26/2004. con D.G.R. n° 967/2015 e n° 1275 del 07-09-2015 pubblicate sul Bollettino ufficiale - RER n° 184 e 237 del 10/09/2015.

incentivi o al loro eventuale ricalcolo.

3. La mancata rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto approvato comporta la difformità dal titolo edilizio, e fatte salve le sanzioni previste dalla normativa di settore e l'applicazione della normativa vigente in materia di dichiarazioni non veritiere, determina la decadenza degli incentivi ottenuti ai sensi delle presenti norme di RUE. Le superfici realizzate in virtù di esso si configurano come abuso edilizio, sanzionabile ai sensi della vigente normativa; nei casi di eventuali incentivi economici, si dovrà provvedere a corrispondere quanto scomputato e relative morosità sulla base degli atti amministrativi, relativi agli oneri e alle monetizzazioni.

## **TITOLO 7. DOTAZIONI ECOLOGICHE**

### **CAPO 7.A DOTAZIONI ECOLOGICHE - TUTELA IDROGEOLOGICA - INDAGINI GEOTECNICHE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO**

#### **Art. 77 ECO.A Dotazioni ecologiche e ambientali, Permeabilità dei suoli**

1. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.
2. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

3. Sono classificate con sigla ECO-A le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.
4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza, esistenti alla data di adozione del primo Rue, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, e Ristrutturazione Edilizia a parità di superficie complessiva (Su+Sa) esistente

#### **.Art. 78 Mitigazione del rischio idraulico e interventi per la funzionalità idraulica**

1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, al fine di ridurre il rischio idraulico connesso al deflusso delle acque meteoriche e di favorire il risparmio idrico deve essere prevista la realizzazione di idonei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane. In particolare:
  - negli interventi singoli deve essere favorita la raccolta delle acque meteoriche per usi di irrigazione degli spazi verdi e per lavaggio delle aree impermeabilizzate;
  - negli interventi attuabili attraverso piani urbanistici attuativi, deve essere effettuata la raccolta delle acque meteoriche in involucri di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata; gli involucri di laminazione possono avere capacità inferiore, o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio che documenti le modalità di smaltimento delle acque

meteoriche in rapporto alle caratteristiche e alla capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori. Il rilascio graduale delle acque degli invasi nei corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, dovrà avvenire con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente.

2. In territorio rurale deve essere effettuata, a carico dei conduttori dei fondi, una continua manutenzione e gestione della rete scolante superficiale; in caso di sostituzione dei fossi con drenaggi tubolari interrati devono essere realizzati invasi con capacità corrispondente al volume della rete scolante eliminata al fine di garantire la permanenza di acqua di superficie nel territorio agricolo;
3. Le presenti norme, per il territorio rurale, fanno riferimento anche al "Regolamento provinciale in materia di difesa del suolo" approvato dal Consiglio provinciale con delibera n. 25 del 9 aprile 2001.
4. Per le aree con criticità idrologico-idraulica individuate nella tav. 17 del Quadro conoscitivo del PSC e descritte nell'allegato all'art. 10 delle NTA del PSC, gli interventi indicati nel citato allegato – da attuarsi attraverso inserimento nel POC, siano che si riferiscono a Piani urbanistici attuativi sia che appartengano al programma delle opere pubbliche- devono essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino del Marecchia-Conca.

**Art. 79 Indicazioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico**

Le indicazioni tecniche contenute nei commi seguenti costituiscono "regola di buona pratica" applicabili negli interventi edilizi, in particolare in quelli di nuova costruzione.

**1. Fondazioni**

Le strutture profonde (pali), congiungono in molti casi la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano pertanto la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. Nell'impiego di questo tipo di fondazione si suggerisce di impermeabilizzare l'intorno territoriale della palificata o del singolo elemento.

La platea (realizzata in genere entro il primo metro di sottosuolo) incide molto poco sull'acquifero insaturo e mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente inoltre, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce appaiono in generale più impattanti della platea, in quanto incrementano la vulnerabilità naturale, ed inoltre offrono meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi possono costituire un incremento di vulnerabilità per la falda.

## **2. Piazzali e zone di carico e scarico delle merci**

L'eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura. La gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne dovrà avvenire in conformità alla Del. G.R. 286/2005.

### **Art. 80 Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili**

1. Entro le *zone di tutela assolute*, aventi raggio di 10 m. attorno ai punti di captazione, possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione.
2. Entro le zone di rispetto delimitate nella Tav. 2 del PSC (“Tutele e vincoli di natura ambientale”), aventi raggio di 200 m attorno ai punti di captazione, vigono le disposizioni di cui all’art. 15, comma 3, delle NTA del PSC.  
In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall’art. 44 del D.Lgs. 152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell’impossibilità dell’allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.
3. Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della LR 50/95, 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 2.
4. Entro le *zone di rispetto*, ai sensi dell’art. 15 comma 3 delle norme del PSC e 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:
  - Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l’adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi.
  - Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interarti 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.
- Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.
5. Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav. 2 del PSC, oltre a quanto indicato al comma 2 che precede, sono esclusi, salvo che per gli ambiti APC.R previo inserimento nel POC, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:
- attività produttive artigianali e industriali
  - attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola o di trasformazione di prodotti agricoli eventualmente insediata. Sono escluse le attività di magazzinaggio e logistica delle merci per conto terzi
  - realizzazione di nuove infrastrutture viarie.
6. Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 2 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.

#### **Art. 81 Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:
  - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee
  - recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica. Il Comune prevede forme di incentivazione di tale recupero (cfr. art. 155 del presente RUE).
3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività 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 autorizzazione edilizia, 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 Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

**Art. 82 Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico**

1. Il piano delle indagini geognostiche dovrà comprendere, secondo la macro zona sismica di appartenenza dell'area di sedime dell'opera, al minimo quanto indicato agli articoli 21 e 23 del PSC, con l'impiego di attrezzature rispondenti agli standard definiti dall'art. 22.

## **TITOLO 8. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **CAPO 8.A IMPIANTI TECNOLOGICI**

#### **Art. 83 Elettrodotti e relative fasce di rispetto**<sup>55</sup>

1. Ai fini dell'attuazione del Decreto del 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica", del DM del 29.5.2008, concernente l'approvazione della metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti, della L.R. 30/2000 e ss.mm.ii. nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come modificata dalla D.G.R. 1449/2001, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di attenzione" – preliminare alla definizione della effettiva fascia di rispetto di cui al comma seguente - nella quale si applicano le disposizioni di cui al DM 29 maggio 2008.
3. All'interno delle fasce di attenzione, per gli interventi edilizi dovrà essere richiesta all'Ente Gestore la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), sulla base dei parametri e secondo i criteri di calcolo indicati dal citato decreto:
  - *all'interno del centro urbano:*
  - 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e per le aree verdi attrezzate;
  - 0,5  $\mu$ Tesla per edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere;
  - *all'esterno del centro urbano:*
  - 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili, per le aree verdi attrezzate e per gli edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere.
4. Le dimensioni delle fasce di attenzione per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:
  - Linee AT tipologia non standard: 80 metri su tutto il territorio comunale.
  - Linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri all'esterno del centro urbano; 30 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del centro urbano; 13 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri all'esterno del centro urbano; 18 metri all'interno del centro urbano.

<sup>55</sup> Per l'aggiornamento e completezza dei riferimenti normativi, si veda l'Allegato all'Atto di coordinamento tecnico regionale n° 994/2014, Parte terza, punto B.2.8.

- Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.
5. Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo.
  6. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.
  7. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.
  8. Le fasce di attenzione sono man mano sostituite dalle effettive fasce di rispetto comunicate dall'Ente gestore, senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento.
  9. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, alla relativa Direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.
  10. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, ovvero, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
  11. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi 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.
  12. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi. 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 dell'ampiezza effettiva della fascia di rispetto rilasciata da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 84 Gasdotti**

1. La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della

---

pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2. 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 concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

---

## **TITOLO 9. VERIFICHE E SOSPENSIONI**

### **CAPO 9.A SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

#### **Art. 85 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso o dell'abitazione del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n. 104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili.

#### **Art. 86 Manutenzione e sicurezza nelle costruzioni**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e per l'incolumità delle persone ovvero in tutti i casi in cui si renda necessario scongiurare pericoli per la pubblica incolumità, la proprietà o gli utilizzatori hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia e, nei casi di urgenze, eseguire un immediato puntellamento, le opere provvisorie e prendere tutti i provvedimenti necessari.
2. Il Dirigente del Settore, ricevute notizie che un edificio, qualsiasi manufatto, bene o un'area presenti pericolo o che lavori e opere siano condotti in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la relativa segnalazione

provenza da enti o privati cittadini, prima di esplicitare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione redatta da tecnico abilitato e asseverata ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice di procedura Penale.

3. Se dalle relative constatazioni si accerterà il pericolo il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà ingiungere alla proprietà di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione del bene o alla parte di esso che costituisca pericolo ovvero alla esecuzione di tutti gli interventi ritenuti necessari assegnando un congruo termine.
4. Nei casi di cui al precedente comma 2 la proprietà può procedere mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto senza alcun atto abilitativo ma sotto la personale responsabilità dei proprietari o dei legali rappresentanti la proprietà anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo alla proprietà di dare preventiva e immediata comunicazione dei lavori al Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia (e alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici in caso di aree o beni sottoposti a vincolo ambientale, storico o paesaggistico) accompagnata da una dettagliata relazione, corredata di tutti gli elementi atti a illustrare la situazione, redatta e asseverata da un tecnico abilitato conformemente a quanto richiesto al precedente comma 5, e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio dei lavori, la richiesta di autorizzazione o concessione.
5. Qualora motivi di urgenza richiedano l'intervento immediato esplicito attraverso mezzi e personale comunale o che intervengano su richiesta dei funzionari comunali le relative spese saranno addebitate alla proprietà o al responsabile dell'immobile ovvero al responsabile del procurato pericolo. Le spese saranno valutate dagli uffici comunali con relazione scritta e richieste ai soggetti individuati al presente comma che sarà tenuto alla corresponsione entro 30 giorni dalla notifica della richiesta; se in tale tempo non vi sarà ottemperanza si potrà procedere alla emissione di ruolo coattivo.

## **GLOSSARIO**

Nel Glossario si trovano significati e definizioni non comprese nell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla DAL n. 279/2010, in quanto non si tratta di parametri o indici di uso comune. Dette intervengono comunque nelle disposizioni del RUE e richiedono quindi una chiara interpretazione.

### **Campo di applicazione di una norma**

E' l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito territoriale;
- da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta*, nel senso che *ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo*.

Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e RUE) con campiture e/o perimetrazioni continue. L'individuazione degli ambiti del PSC è maggiormente articolata in sub-ambiti di Rue. Ciò nonostante per semplificazione del testo, nelle norme vengono indistintamente chiamati ambiti.

*Elementi e aree di tutela* sono sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio, che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal PSC.

Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.

### **Costruzioni**

*Costruzione edilizia, opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi.

Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- gli edifici
- gli impianti, o strutture tecnologiche
- le infrastrutture
- i manufatti diversi.

### **Impianti o strutture tecnologiche**

*Impianto* è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto atto al contenimento di persone o cose.

Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un

servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

### **Manufatti diversi**

Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

### **Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:

*Spazi chiusi*, detti anche 'vani' o 'locali';

*Spazi aperti coperti*;

*Spazi aperti scoperti*; o semplicemente spazi scoperti.

Si considera *spazio chiuso* o "locale" o "vano" uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni.

Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:

da una superficie di calpestio,

da una chiusura superiore (copertura, o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),

da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,

nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

Non è considerata spazio aperto coperto la superficie delimitata dalla proiezione verticale di un

elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo è inferiore a m. 1,50 e l'intradosso dello sbalzo è ad una altezza superiore a m. 4,50.

Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori.

### **Apertura**

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria delle chiusure di un edificio.

Sono aperture:

- le vedute e le luci, così come definite dal Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

### **Balcone coperto**

Si definisce *balcone coperto* – assimilato alla loggia per il calcolo della Sa (vedi) - un 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, la cui copertura sia sostenuta da pilastri.

### **Superficie permeabile**

Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 50% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 50%).

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti posati a secco che garantiscano più ridotti effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, è computata al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità pari all'80%).

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili i tetti verdi da computare al 30% se la realizzazione avviene in conformità alle norme UNI 11325.

Nella quantificazione della superficie permeabile, può concorrere il materiale dotato di scheda tecnica che ne certifichi le caratteristiche ed il grado di permeabilità (da computarsi per la percentuale indicata nella scheda).

### **Superfetazione**

Intervento di accrescimento del volume edilizio, avvenuto in epoca recente o lontana, in forme non coerenti con l'edificio di appartenenza, trascurandone le regole compositive (ancorché elementari), e/o le tecniche costruttive e le caratteristiche dei materiali.

Sono recuperabili parti legittimate da titolo edilizio, alle condizioni previste dalle norme per il centro storico e ambiti storici.

### **Strutture temporanee e stagionali**

Le opere temporanee e stagionali di cui alla lettera f del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 15/2013, sono attuabili in qualsiasi parte del territorio comunale, nel rispetto della disciplina edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013.

Tali opere sono attuabili anche in carenza di una espressa previsione di una loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione comunali vigenti o adottati, ma nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute nonché dei vincoli storico-architettonici e paesaggistici e, relativamente alle distanze dai confini, nel rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile e dal Codice della Strada.

Le opere temporanee o stagionali devono essere realizzate con materiali facilmente amovibili, che non comportino modificazione dello stato dei luoghi, ovvero che non richiedano escavazioni, e devono risultare congrue in relazione al decoro urbano.

### **Ampliamento**

Interventi che incrementano la sagoma planivolumetrica preesistente, l'aggiunta di nuove porzioni di costruzione comprese le costruzioni interrato. L'intervento di ampliamento (AM) è afferente alla categoria della nuova costruzione (NC).

La contestualità fra ampliamento e ristrutturazione edilizia della costruzione preesistente che comporti la totale demolizione e ricostruzione, determina una nuova costruzione.

Per gli interventi pertinenziali, si rinvia al D.P.R. 380/2001 art. 3 c1 punto e.6 e all'Allegato (art. 9 c 1) L.R. 15/2013 punto g.6).

### **Area di pertinenza**

Per la residenza non funzionale all'attività agricola, l'area di pertinenza annessa al fabbricato deve essere tale che il rapporto  $U_f$  tra la  $S_u$  del fabbricato e l'area non sia inferiore a 0,30 mq/mq. Ciò vale per tutti gli ambiti agricoli.

In generale, è da considerarsi area di pertinenza, l'area su cui insiste il fabbricato (comprensiva del terreno circostante anche se non appartenente alla stessa particella catastale, qualora a servizio o ornamento del fabbricato).

### **Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione**

Descrizione nota specifica riportata all'art.12 delle norme.

### **Obiettivo di località**

Gli Obiettivi di località indicano finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni in determinati luoghi, che si devono perseguire nell'interesse pubblico, con l'attuazione del Rue, nei luoghi individuati dalle tavole di Rue. Tali obiettivi sono indicati da una specifica numerazione; sono descritti e disciplinati dalle norme stesse, nonché subordinati e riconducibili ad un accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00 e smi.

### **Abitato da consolidare**

L'abitato da consolidare è soggetto alla legge 9-7-1908 n° 445. La dichiarazione circa l'abitato di Santarcangelo è stata emessa con D.C.R. n° 465 del 8-4-1981. Il perimetro dell'area soggetta è stato determinato con D.G.R. n°2015 dell'11-11-1997, ed è rappresentato nella Tav. 2 del PSC. Le norme di riferimento fanno capo all'art. 18 del PSC.

### **Unità fondiaria agricola**

Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti una unità tecnico-economica condotta unitariamente da IAP e soggetti giuridicamente assimilabili, secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, consorzi di cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse.

### **Azienda agricola, forestale, zootecnica**

E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.

I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto:

L'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni;

L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.

I terreni possono essere in proprietà od in affitto (con contratto d'affitto regolarmente registrato avente una durata residua di almeno 5 anni) o con altri titoli di godimento quali: l'usufrutto, l'enfiteusi e benefici parrocchiali. Non costituiscono "azienda agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.

Ai fini dei calcoli edificatori per gli interventi ammessi in zona agricola possono essere utilizzati i corpi aziendali ricadenti sul territorio comunale (sia in affitto che in proprietà) e quelli ricadenti sul territorio dei comuni confinanti (sia in affitto sia in proprietà).

### **Superficie fondiaria dell'azienda agricola**

Per superficie di un'azienda agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

### **Centro aziendale agricolo**

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad

un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

### **Serra aziendale**

Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

### **Imprenditore Agricolo ai sensi dell'art. 2135 codice civile**

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.

Con la nuova formulazione dell'art. 2135 c.c. di cui al Dlgs n° 228/2001, viene attribuita importanza fondamentale all'elemento dinamico che si concretizza, nel concetto di cura e di sviluppo del ciclo biologico o di una parte necessaria di esso. Il Rue contempla tale figura purchè 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.

### **Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

Si considera IAP ai sensi del D.Lgs n. 99 del 29/03/2004 e del D.Lgs n. 101 del 27/05/2005 e successive modificazioni il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Lo IAP, è colui che dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del cc, direttamente o in qualità di socio della 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, o per le zone svantaggiate il 25%. I requisiti di professionalità sono:

- a) esperienza continuativa superiore a 3 anni di conduzione diretta di impresa agricola a pieno titolo di responsabilità;
- b) titoli di studio a indirizzo agrario;

c) esperienza direttiva almeno biennale nel settore agricolo, accompagnata da attività di completamento della formazione professionale; d) sufficiente esperienza di lavoro nel settore agricolo e adeguata formazione professionale, accertata da apposita commissione provinciale.

### **Coltivatore diretto**

Per coltivatore diretto (art. 48 L. 454/1961, requisiti di cui all'art. 6 L. 203/1982) si intende colui che direttamente e abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi e all'allevamento e al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3 di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento del bestiame. Possono essere coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, i mezzadri, i compartecipanti, gli enfiteuti, i coloni parziari nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperative.

### **Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare titolo abilitativo e/o istanza edilizia, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L. n. 11/71 e L. n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n. 279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della l. 15/1968.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

### **Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:

- a) il proprietario dell'area edificabile;
- b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- d) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- e) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

2. Tutti i soggetti elencati dalla lett. a) alla lett. e), per attestare il loro titolo, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sostitutiva.

3. Può ancora richiedere il permesso di costruire:

- f) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione) nonché l'aggiudicatario di un appalto indetto dal Comune, il cui corrispettivo sia costituito in tutto o in parte dal trasferimento di un bene pubblico, anche prima dell'acquisizione definitiva della proprietà del bene di che trattasi, il cui effettivo trasferimento, ai sensi di legge, può avvenire solamente al collaudo dell'opera pubblica oggetto di esecuzione.

4. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

5. Sono inoltre abilitati a richiedere il permesso di costruire:

- g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;
  - h) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:
    - il tutore, che può richiedere ogni tipo di permesso;
    - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.
6. Per tutti i soggetti elencati alle lett.re g) e h), il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.
7. Sono infine abilitati a richiedere il permesso a costruire:
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
  - l) i soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi in materia, ovvero i seguenti soggetti:
    - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione della esigenza dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e loro famigliari;
    - proprietari conduttori in economia e loro famigliari;
    - affittuari e mezzadri.
8. Per gli interventi in aree Peep e Pip, è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.

### **Orti urbani**

Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati. Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da: superfici coltivabili, elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.), aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico, percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti, elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi, per la raccolta dei rifiuti vegetali, per la socializzazione e la didattica, servizi igienici e spogliatoi, ecc.), alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte, impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua, arredi e materiali complementari.

### **Restauro ambientale**

Consiste nella realizzazione di interventi che hanno lo scopo di riportare in uno stato di buona conservazione e leggibilità un bene dal punto di vista ambientale e paesaggistico o storico artistico e culturale. Gli interventi si basano per esempio, sull'utilizzo di vegetazione autoctona per un miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, sull'uso di tecniche di ingegneria naturalistica per le infrastrutture viarie o i versanti, tecniche di fitodepurazione, ecc. per la bonifica di terreni, e comunque quegli interventi che portano all'eliminazione di elementi detrattori del paesaggio, in virtù della sua valorizzazione. Il restauro ambientale, può riferirsi anche ad interventi che contemplino l'eliminazione di superfetazioni, baracche, ed elementi incongrui che deturpano il bene immobile ed il suo contesto.

### **Installazione di elementi di arredo o di servizio**

Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:

elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;

insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;

modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);

manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;

manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;

piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.

Gli interventi relativi agli elementi di arredo e di servizio devono essere comunicati al Comune almeno 15 giorni prima dell'installazione attraverso idonea documentazione tecnica.

### **Bow-window**

Per bow-window si intende una porzione di vano/i finestrato/i, anche con sviluppo su più piani, a sbalzo dalle pareti esterne di un edificio.

### **Spazi vetrati, conservatory, giardino d'inverno, orangerie, serre bioclimatiche o solari, padiglioni**

Costruzioni singole o spazi vetrati, che ospitano anche il verde. Storicamente limonaia, cedraia, orangerie, giardino d'inverno, in condizioni di luce e clima particolare. Oggi tali spazi sono utilizzati anche come prolungamento della casa "outdoor", a basso impatto ambientale. In forma di serra solare rappresentano un'opportunità di risparmio energetico nell'edilizia; il loro funzionamento è dato da ampie superfici vetrate, che consentono ai raggi solari di penetrare

all'interno del volume e di ottenere così un aumento del calore e dell'illuminazione naturale. In edilizia viene utilizzata anche per ridurre i consumi di utenza per il riscaldamento e l'illuminazione elettrica.

### **Pergole, gazebi, tende e manufatti per ricovero attrezzi da giardino**

Con i termini “pergola” e “gazebo” si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili, incannicciati e simili, quindi che non siano strutture coperte<sup>56</sup>. Gli elementi portanti di connessione orizzontali e le eventuali grigliature verticali fra i montanti possono essere di materiali quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta. Anche lateralmente deve essere aperta eventualmente dotata di elementi di modesto spessore che non coprono indicativamente più del 25% della superficie. Negli spazi pertinenziali, sono ammesse pergole ombreggianti anche con lamelle leggere frangisole orientabili o bioclimatiche, coerenti con il contesto.

---

<sup>56</sup> Rientrano nella tipologia delle pergole, quali opere di arredo le seguenti:  
- le pergole ombreggianti di cui alla definizione della DAL 279/2010.

