



# COMUNE di SARSINA

PROVINCIA di FORLI' - CESENA

Adottato con Del. C. C. n.20 del 03.04.2008

Approvato con Del. C. C. n.

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

art.29 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

# NORME

il Sindaco  
prof.Lorenzo Cappelli

l' Assessore  
Mike Morelli

il Progettista  
arch.Carlo Lazzari

il Dirigente  
ing. Mauro Fabbretti

ELABORATO

**2**



# SOMMARIO

<b>PARTE I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>OGGETTO DEL RUE ED ELABORATI COSTITUTIVI .....</b>	<b>9</b>
Art. 1.1	Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) .....	9
Art. 1.2	Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni .....	9
Art. 1.3	Elaborati costitutivi .....	9
<b>TITOLO II</b>	<b>DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>10</b>
Art. 1.4	Definizioni.....	10
	A) Definizione di superficie .....	10
	a.1 Superficie utile abitabile (SU).....	10
	a.2 Superficie non residenziale (SNR) .....	11
	a.3 Superficie complessiva (SC) .....	11
	a.4 Superficie utile (SN).....	11
	a.5 Superficie accessoria (SA) .....	11
	a.6 Superficie totale (STo) .....	11
	B) Superficie utile lorda (SUL).....	11
	C) Superficie coperta (SQ).....	12
	D) Rapporto di copertura (Q) .....	12
	E) Definizione di sagoma.....	12
	F) Definizione di piano di un edificio.....	12
	f.1 Piano di un edificio .....	12
	f.2 Posizione del piano rispetto al terreno .....	12
	f.3 Piano fuori terra o piano terra.....	12
	f.4 Piano seminterrato.....	12
	f.5 Piano interrato .....	13
	f.6 Soppalco .....	13
	G) Definizioni di altezze .....	13
	g.1 Altezza utile degli spazi locali (HU) .....	13
	g.2 Altezza utile lorda dei piani (HP).....	13
	g.3 Altezza delle fronti (HF) .....	13
	g.4 Altezza massima (HM).....	13
	H) Definizione di distanze e di indice di visuale libera.....	13
	h.1 Distanza dai confini di proprietà (DC) .....	14
	h.3 Distanza dai confini stradali (DS) .....	14
	h.4 Distanza tra edifici (DF).....	14
	h.5 Indice di visuale libera (IVL) .....	14
	I) Definizione di volumi .....	16
	i.1 Volume Utile (VU).....	16
	i.2 Volume Utile Lordo (VUL) .....	16
	i.3 Volume Totale (VT).....	16
	i.4 Volume tecnico (VC) .....	16
	i.5 Volume accessorio (VA) .....	16
	L) Definizione dei parametri urbanistici .....	16
	1.1 Superficie territoriale (ST) .....	16
	1.2 Superficie fondiaria (SF) .....	16
	1.3 Superficie minima di intervento (SM).....	16
	1.4 Indice di fabbricabilità territoriale (IT) .....	16
	1.5 Indice di fabbricabilità fondiaria (IF).....	16
	1.6 Indice di utilizzazione territoriale (UT).....	16
	1.7 Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	16
	1.8 Carico urbanistico (CU) .....	17
	M)Definizione di tipo edilizio.....	17

N) Definizione di edifici esistenti .....	17
O) Definizione di area d'intervento .....	17
P) Definizioni varie di elementi, strutture e sistemi strutturali .....	17
p.1 Portico .....	17
p.2 Portico interno .....	17
p.3 Loggia .....	17
p.4 Balcone .....	17
p.5 Terrazzo .....	17
p.6 Androne .....	17
p.7 Tettoia .....	17
p.8 Pensilina .....	18
p.9 Recinzione .....	18
Q) Definizioni di Elementi di arredo .....	18
q.1 Pergolato .....	18
q.2 Tenda .....	18
q.3 Vetrina .....	18
q.4 Altri elementi di arredo.....	18
R) Definizioni di Impianti tecnici.....	18
r.1 Antenna, palo, traliccio e parabola .....	18
S) Definizioni varie .....	18
s.1 Attività commerciali in sede fissa.....	18
s.2 Strade .....	20
T) Definizioni per gli interventi nel territorio rurale .....	22
t.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU).....	22
t.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica).....	22
t.3 Coltivatore diretto .....	22
t.4 Imprenditore agricolo .....	22
t.5 Imprenditore agricolo professionale .....	23
t.6 Attività agrituristica .....	23
t.7 Operatori agrituristici.....	23
t.8 Turismo rurale .....	24
t.9 Allevamento domestico .....	24
t.10 Allevamento zootecnico non intensivo.....	24
t.11 Allevamenti intensivi.....	25
t.12 Serra fissa .....	25
t.13 Attività agricola non intensiva.....	25
t.14 Foresterie aziendali .....	25
t.15 Fabbricati di servizio alla produzione agricola.....	25
U) Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione .....	25
u.1 Centro Storico .....	25
u.2 Unità minima di intervento UMI .....	25
u.3 Progetto unitario .....	26
u.4 Rudere .....	26
u.5 Superfetazione .....	26
u.6 Unità di isolato UDI.....	26
U) Definizioni per gli interventi negli ambiti consolidati.....	26
u.1 Centro edificato .....	26
u.2 Territorio urbanizzato .....	26
u.3 Rudere .....	26
V) Definizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione .....	26
v.1 Territorio urbanizzabile .....	26
Z) Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali .....	27
<b>TITOLO III</b> COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	29
Art. 1.5 Definizione e compiti .....	29
Art. 1.6 Composizione e nomina .....	29
Art. 1.7 Funzionamento .....	30

TITOLO IV	SPORTELLO UNICO .....	31
Art. 1.8	Definizione e costituzione .....	31
Art. 1.9	Ambito di applicazione .....	31
Art. 1.10	Finalità e istituzione .....	32
Art. 1.11	Attribuzioni del Responsabile dell'Ufficio SUE e del Responsabile del procedimento .....	32
Art. 1.12	Organizzazione dello Sportello unico per l'edilizia .....	33
Art. 1.13	Dotazioni tecnologiche e accesso all'archivio informatico e controllo sulle dichiarazioni sostitutive .....	33
Art. 1.14	Rapporto con lo Sportello Unico per le Attività Produttive .....	34
<b>PARTE II</b>	<b>TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>35</b>
TITOLO I	VALUTAZIONE PREVENTIVA .....	35
Art. 2.1	Valutazione preventiva .....	35
TITOLO II	TITOLI ABILITATIVI .....	35
Art. 2.2	Attività edilizia libera .....	35
Art. 2.3	Opere pubbliche .....	35
Art. 2.4	Titoli abilitativi .....	36
Art. 2.5	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi .....	36
Art. 2.6	Denuncia di inizio attività .....	37
Art. 2.7	Disciplina della denuncia di inizio attività .....	38
Art. 2.8	Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività .....	39
Art. 2.9	Permesso di costruire .....	39
Art. 2.10	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....	40
Art. 2.11	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire .....	40
Art. 2.12	Permesso di costruire in deroga .....	41
Art. 2.13	Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire .....	41
Art. 2.14	Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire .....	41
Art. 2.15	Richiesta di riesame dei titoli abilitativi .....	45
Art. 2.16	Trasferibilità .....	45
Art. 2.17	Autorizzazione amministrativa .....	46
<b>PARTE III</b>	<b>NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI .....</b>	<b>47</b>
TITOLO I	ESECUZIONE DEI LAVORI .....	47
Art. 3.1	Comunicazione di inizio dei lavori .....	47
Art. 3.2	Conduzione del cantiere .....	47
Art. 3.3	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	48
Art. 3.4	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .....	48
Art. 3.5	Occupazione temporanea di suolo pubblico .....	48
TITOLO II	VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA .....	49
Art. 3.6	Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo .....	49
Art. 3.7	Variazioni essenziali .....	49
Art. 3.8	Variazioni minori in corso d'opera .....	49
TITOLO III	CONCLUSIONE DEI LAVORI VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' .....	50
Art. 3.9	Comunicazione di fine lavori .....	50
Art. 3.10	Scheda Tecnica Descrittiva .....	50
Art. 3.11	Certificato di conformità edilizia e agibilità .....	50
Art. 3.12	Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità .....	51
Art. 3.13	Verifiche analitiche a campione .....	52
Art. 3.14	Dichiarazione di inagibilità .....	53
TITOLO IV	DISPOSIZIONI VARIE .....	53
Art. 3.15	interventi soggetti all'esame dell'Azienda USL .....	53

<b>PARTE IV</b>	<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>55</b>
TITOLO I	CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	55
Art. 4.1	Contributo di costruzione .....	55
Art. 4.2	Oneri di urbanizzazione .....	55
Art. 4.3	Costo di costruzione .....	56
Art. 4.4	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione .....	56
Art. 4.5	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza .....	57
<b>PARTE V</b>	<b>PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>58</b>
TITOLO I	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....	58
Art. 5.1	Piani urbanistici attuativi (PUA) .....	58
Art. 5.2	Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA) .....	58
Art. 5.3	Esame preliminare .....	60
Art. 5.4	Procedimento di approvazione del PUA.....	60
Art. 5.5	Domanda e procedura di approvazione dei PUA di iniziativa privata.....	61
Art. 5.6	Progetti e programmi per settori specifici.....	62
Art. 5.7	Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIAA) .....	62
<b>PARTE VI</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>64</b>
TITOLO I	SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO .....	64
Art. 6.1	Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio .....	64
Art. 6.2	Divieto di installazioni pubblicitarie.....	65
TITOLO II	LIMITAZIONI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONI D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ , DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI .....	66
Art. 6.3	Limitazioni delle attività' di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali .....	66
TITOLO III	PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO-INSEDIATIVO .....	67
Art. 6.4	Pianificazione di bacino e rischio fisico-insediativo .....	67
Art. 6.5	Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica.....	68
Art. 6.6	Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano .....	69
Art.6.7	Acque reflue .....	71
TITOLO IV	PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI .....	71
Art. 6.8	I Siti della Rete Natura 2000 .....	71
Art. 6.9	Progetti di tutela, recupero e valorizzazione.....	72
<b>PARTE VII</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO, URBANIZZABILE E RURALE .....</b>	<b>73</b>
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	73
Art. 7.1	Perequazione urbanistica e trasferimenti di potenzialità edificatoria .....	73
TITOLO II	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZI ED URBANISTICI.....	74
Art. 7.2	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.....	74
TITOLO III	TESSUTI URBANI CONSOLIDATI.....	76
Art. 7.3	Definizione .....	76
Art. 7.4	Ambiti urbani consolidati A-10 .....	76
Art. 7.5	Funzioni ammesse negli Ambiti urbani consolidati A-10 .....	76
Art. 7.6	Interventi edilizi ammessi negli Ambiti urbani consolidati A-10.....	77
Art. 7.7	Modalità di trasformazione degli interventi edilizi negli Ambiti urbani consolidati A-10.....	78
Art. 7.8	Ambiti da riqualificare A-11 .....	81
Art. 7.9	Ambiti specializzati per attività produttive ricadenti in territorio urbano A-13 .....	88
Art. 7.10	Funzioni ammesse nei Sub ambiti specializzati per attività produttive e commerciali A13-188	

Art. 7.11	Interventi edilizi ammessi nei Sub Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali A13-1 e modalità di trasformazione.....	89
Art. 7.12	Funzioni ammesse nei Sub ambiti specializzati per attività terziarie A13-2.....	92
Art. 7.13	Interventi edilizi ammessi nei Sub ambiti specializzati per attività terziarie A13-2 e modalità di trasformazione.....	92
Art. 7.14	Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC .....	94
Art. 7.15	Aree inedificate interne ai tessuti urbani consolidati .....	94
Art. 7.15a	Altri interventi ammessi nei Tessuti Urbani Consolidati .....	95
<b>TITOLO IV</b>	<b>TERRITORIO URBANIZZABILE.....</b>	<b>96</b>
Art. 7.16	Ambiti per nuovi insediamenti A-12 e Nuovi ambiti specializzati per attività produttive A-13N .....	96
<b>TITOLO V</b>	<b>TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>97</b>
Art. 7.17	Disposizioni generali.....	97
Art. 7.18	Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale .....	97
Art. 7.19	Funzioni ammesse nel territorio rurale.....	98
Art. 7.20	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo .....	103
Art. 7.21	Foresterie aziendali .....	104
Art. 7.22	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola .....	105
Art. 7.23	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	106
Art. 7.24	Interventi per attività agrituristiche .....	107
Art. 7.25	Interventi per attività di turismo rurale.....	108
Art. 7.26	Interventi per la realizzazione di Allevamenti zootecnici intensivi .....	109
Art. 7.27	Interventi edilizi per la realizzazione di serre fisse .....	110
Art. 7.28	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola .....	111
Art. 7.29	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa.....	112
Art. 7.30	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione di servizio.....	113
Art. 7.31	Altri interventi non connessi all'attività agricola .....	114
Art. 7.32	Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	115
<b>PARTE VIII</b>	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>117</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>117</b>
Art. 8.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	117
Art. 8.2	Aree per Attrezzature e spazi collettivi .....	118
Art. 8.3	Parcheggi pubblici e parcheggi privati.....	119
Art. 8.4	Parcheggi: requisiti dimensionali .....	120
Art. 8.5	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Ppr2).....	121
Art. 8.6	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi .....	122
Art. 8.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	123
Art. 8.8	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione .....	124
<b>TITOLO II</b>	<b>DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI.....</b>	<b>124</b>
Art. 8.9	Dotazioni ecologico - ambientali .....	124
<b>TITOLO III</b>	<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....</b>	<b>125</b>
Art. 8.10	Classificazione e dimensioni .....	125
Art. 8.11	Strade private in territorio rurale .....	126
Art. 8.12	Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale .....	126
<b>TITOLO IV</b>	<b>RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI.....</b>	<b>127</b>
Art. 8.13	Elettrodotti e relative fasce di rispetto.....	127
Art. 8.14	Gasdotti .....	128
Art. 8.15	Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale .....	128
<b>TITOLO V</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO .....</b>	<b>129</b>
Art. 8.16	Classificazione acustica del territorio comunale .....	129
Art. 8.17	Documentazione Previsionale del Clima Acustico .....	130

TITOLO VI	DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	130
Art. 8.18	Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale.....	130
<b>PARTE IX</b>	<b>norme transitorie e finali.....</b>	<b>134</b>
Art. 9.1	Norme transitorie e finali.....	134
<b>APPENDICE 1</b>	<b>.....</b>	<b>135</b>
1.	IL COLORE: TAVOLOZZA DEI COLORI .....	135
<b>APPENDICE 2</b>	<b>.....</b>	<b>139</b>
2.	INTERVENTI DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE .....	139
2.1	Ambiti urbani consolidati e ambiti di conservazione .....	139
2.2	Ambiti di nuovo insediamento.....	139
2.3	Ambiti rurali .....	139
2.4	Elenco delle essenze da utilizzare negli interventi sulle aree di pertinenza dei fabbricati ...	140
<b>APPENDICE 3</b>	<b>.....</b>	<b>144</b>
3 -	TUTELA DEGLI ELEMENTI DI CONTINUITA' PAESAGGISTICA .....	144
3.1	Premessa .....	144
3.2	La costruzione di nuove case e gli interventi su edifici abitativi esistenti (ristrutturazioni e ampliamenti).....	144
3.3	La costruzione di edifici non abitativi .....	146
3.4	Le recinzioni .....	147
3.5	Prescrizioni .....	147
<b>ALLEGATI</b>		
-	2.1	Requisiti delle opere edilizie
-		a) requisiti cogenti
-		b) requisiti volontari
-	2.2	Schede lotti inedificati e schede relative alle previsioni del P.R.G. previgente confermate dal P.S.C.
-	2.2a	Relazione geologica (lotti inedificati)
-	2.3	Prescrizioni tecniche, igieniche e di sicurezza delle opere edilizie
-	2.4	Rendimento energetico nell'edilizia – schede bioarchitettura
-	2.5	Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari e delle tende solari negli ambiti di conservazione



## **PARTE I      DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I      OGGETTO DEL RUE ED ELABORATI COSTITUTIVI**

#### **Art. 1.1      Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)**

1. Il RUE è redatto secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR n. 20/2000 e della LR n. 31/2002. Ha per oggetto la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili. Contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, trasformazione e conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

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

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

2. Il RUE contiene inoltre:

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

#### **Art. 1.2      Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni**

1. 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.
2. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente: il Regolamento Edilizio e l'Allegato 1 alle norme del PSC.

#### **Art. 1.3      Elaborati costitutivi**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio è costituito da:

##### **1 – RELAZIONE**

Tavole d'analisi

- **1A** Fasi di formazione degli organismi urbani (scala 1:5.000)
- **1B** Tessuti urbani (scala 1:5.000)

- **1C** Il territorio urbanizzato (scala 1:5.000)
- **1D** Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso (scala 1:5.000)
- **1E** Dotazioni Territoriali (scala 1:5.000)

## **2 - NORME**

Allegati alle Norme

- **2.1** Requisiti delle opere edilizie
  - a) requisiti cogenti
  - b) requisiti volontari
- **2.2** Schede lotti inedificati e schede relative alle previsioni del P.R.G. previgente confermate dal P.S.C.
- **2.2a** Relazione geologica (lotti inedificati)
- **2.3** Norme tecniche, igieniche e di sicurezza delle opere edilizie
- **2.4** Rendimento energetico nell'edilizia – schede bioarchitettura
- **2.5** Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari e delle tende solari negli ambiti di conservazione

**F** - Disciplina dei tessuti urbani consolidati (scala 1:2.000)

- Tavola F.01 – Sarsina
- Tavola F.02 – Ranchio e Pieve di Rivoschio
- Tavola F.03 – Quarto, Pian dei Lupini, Casette di Campagna, Curva di Burin, Vossloh
- Tavola F.04 – Sorbano, Turrito, Belfiore, Valbiano

**G** - Disciplina del territorio rurale (scala 1:5.000)

(Tavole G.01/...27 – n. 27 tavole relative al territorio comunale)

**G.P** - Tavola degli Ambiti rurali del P.R.G. previgente

**G.S** - Schede di analisi e disciplina particolareggiata degli edifici presenti nel territorio rurale (Elaborati G.S 01...14 in n.14 Volumi relativi alle Schede di analisi e disciplina particolareggiata degli edifici presenti nel territorio rurale privi di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale).

**G.T** – Abaco delle tipologie edilizie degli edifici presenti nel territorio rurale privi di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale

## **TITOLO II DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 1.4 Definizioni**

#### **A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR);

##### **a.1 Superficie utile abitabile (SU)**

è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto:

- dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri,
- delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre,
- delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali - SNR),
- dei cavedi per impianti tecnici.

### **a.2 Superficie non residenziale (SNR)**

si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali:

- androni di ingresso,
- logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato,
- scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta),
- rimesse o posti macchina coperti,
- cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo,
- centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico,
- vani ascensore, cavedi per impianti tecnici,
- volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie,
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte,
- i pergolati con copertura permeabile,
- le zone dei sottotetti aventi altezza inferiore a m.1,60.

### **a.3 Superficie complessiva (SC)**

è data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SN) e Superficie Accessoria (SA):

### **a.4 Superficie utile (SN)**

è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa;

### **a.5 Superficie accessoria (SA)**

si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali

- tettoie e porticati,
- scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta),
- logge, balconi e terrazzi,
- vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

- scale di sicurezza antincendio.

### **a.6 Superficie totale (STo)**

è data da  $STo = SN + 60\% SA$ .

## **B) SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)**

E' costituita dalla somma delle superfici lorde in tutti i piani fuori ed entro terra, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni; del 50% dei balconi aggettanti, delle logge e delle terrazze scoperte con esclusione di:

- porticati di uso pubblico,
- sottotetti con altezza inferiore a m 1,60,
- pensiline,

- parcheggi pertinenziali di cui agli art.li 8.3, 8.4 e 8.5 delle presenti Norme con altezza utile interna non superiore a m. 2,40 che risultino all'interno della sagoma del fabbricato o al piano interrato,
- rampe di accesso alle autorimesse se aperte scoperte o se aperte coperte,
- corpi tecnici, quali cabine elettriche, centrali termiche ed altri impianti tecnologici necessari al miglioramento dell'ambiente in edifici pubblici o d'interesse pubblico.

#### **C) SUPERFICIE COPERTA (SQ)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei profili esterni delle strutture murarie e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi, comprese le pensiline e i balconi con aggetto superiore a m 1.50.

#### **D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

E' il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF: superficie fondiaria).

#### **E) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

#### **F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

##### **f.1 Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

##### **f.2 Posizione del piano rispetto al terreno**

Per definizione la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultano separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

##### **f.3 Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

##### **f.4 Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio quello che non rientra nelle definizioni di cui alle [lettere f.3 e f.5](#) del presente articolo.

### **f.5 Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m 1,20 calcolata come media ponderale.

### **f.6 Soppalco**

Si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La proiezione orizzontale del soppalco non deve comunque eccedere il 50% della superficie del locale (con esclusione della scala) e l'altezza minima non deve essere inferiore a 2,00 metri.

Qualora tutta o parte di tale superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

## **G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

### **g.1 Altezza utile degli spazi locali (HU)**

è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $VU/SU$  dove VU è il volume utile dello spazio interessato e SU la relativa superficie utile.

### **g.2 Altezza utile lorda dei piani (HP)**

è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

### **g.3 Altezza delle fronti (HF)**

E' data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio<sup>1</sup> nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e delle rampe:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SU o SN o SUL
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

### **g.4 Altezza massima (HM)**

è la massima fra le HF del fabbricato.

## **H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti aventi una larghezza superiore a m. 1,50.

---

<sup>1</sup> Nel caso di accesso/i diretti sulla strada di garage, qualora il pavimento di quest'ultimi sia pari o inferiore alla quota stradale, la linea di stacco dell'edificio è da considerarsi pari a quest'ultima.

**h.1 Distanza dai confini di proprietà (DC)**

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

**h.3 Distanza dai confini stradali (DS)**

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

**h.4 Distanza tra edifici (DF)**

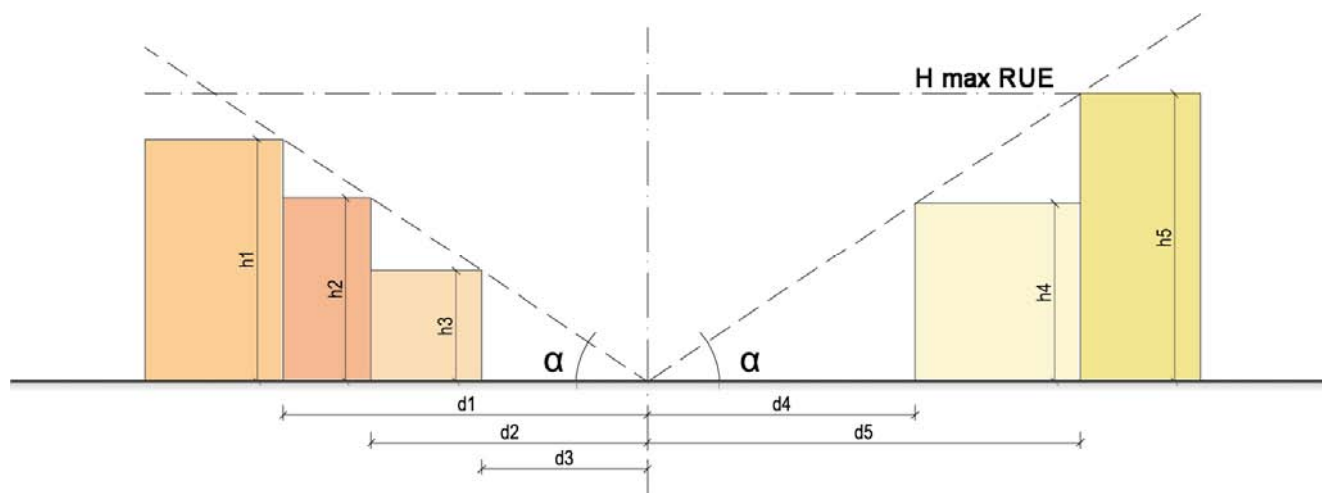
è la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di uno stesso edificio, se finestrate, o di edifici diversi.

**h.5 Indice di visuale libera (IVL)**

è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/HF).

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

Schema IVL. 1

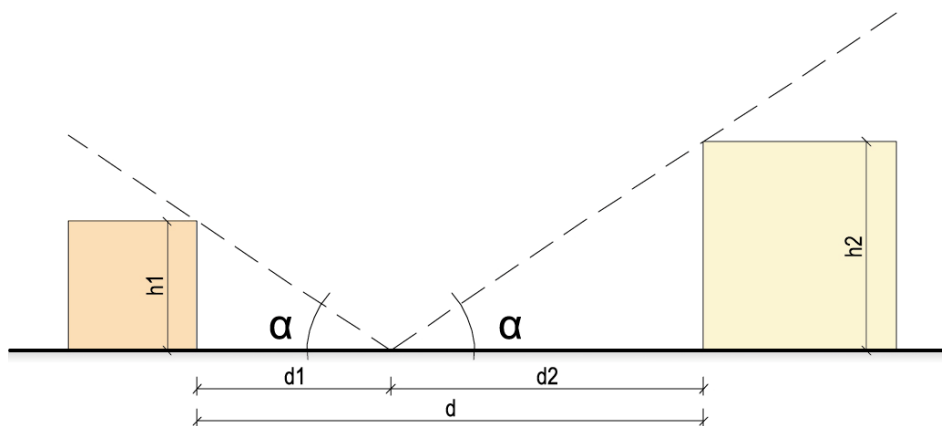


**Caso generale:  $d1/h1 = d2/h2 = d3/h3 = d/h = 0,5$  (posto  $h=hf$ )  
 $d=d1+d2=0,5 (h1+h2) \geq 10$  ml**

Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.

La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla IVL e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

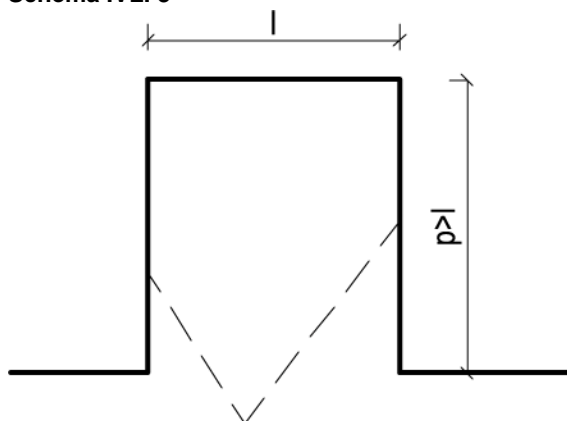
**Schema IVL. 2**



il distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio:

L'indice di visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

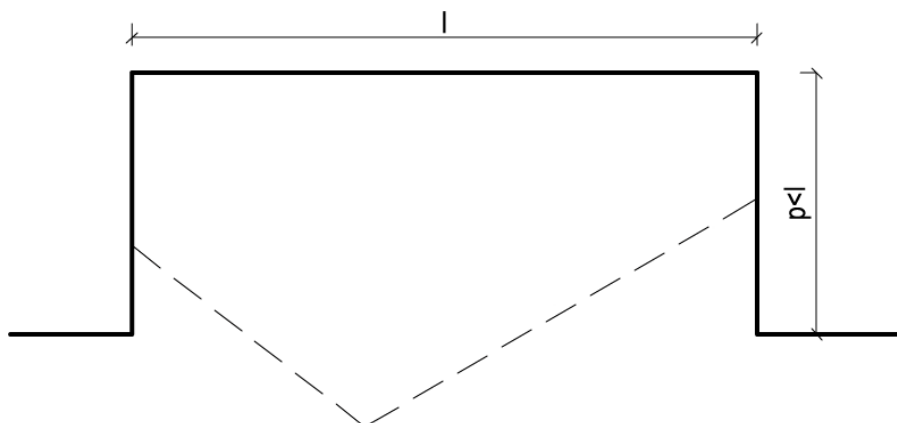
**Schema IVL. 3**



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

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

**Schema IVL. 4**



non si applica l'indice di visuale libera.

## **D) DEFINIZIONE DI VOLUMI**

### **i.1 Volume Utile (VU)**

definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

### **i.2 Volume Utile Lordo (VUL)**

è il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte la parti costruite fuori terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

### **i.3 Volume Totale (VT)**

è il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte la parti costruite fuori ed entro terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

### **i.4 Volume tecnico (VC)**

è il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.

### **i.5 Volume accessorio (VA)**

per le funzioni non abitative (produttive manifatturiere, produttive agricole, terziarie, alberghiere, ecc.) si intende volume accessorio (VA) quello costituito da tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico destinato a servizio dell'attività.

## **L) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

### **1.1 Superficie territoriale (ST)**

per ST si intende una porzione di territorio comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

### **1.2 Superficie fondiaria (SF)**

per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo da quest'ultima le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **1.3 Superficie minima di intervento (SM)**

per superficie minima d'intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

### **1.4 Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

esprime il volume utile lordo massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).

### **1.5 Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

esprime il volume utile totale massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq.).

### **1.6 Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale(mq/ha).

### **1.7 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**



esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni mq. Di superficie fondiaria (mq/mq).

**1.8 Carico urbanistico (CU)**

esprime l'impegno complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di parcheggio pubblici e privati.

**M) DEFINIZIONE DI TIPO EDILIZIO**

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

**N) DEFINIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

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

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente.

**O) DEFINIZIONE DI AREA D'INTERVENTO**

E' la superficie relativa dell'intervento urbanistico e/o edilizio.

**P) DEFINIZIONI VARIE DI ELEMENTI, STRUTTURE E SISTEMI STRUTTURALI**

**p.1 Portico**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno un lato, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

**p.2 Portico interno**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno, in genere da un lato, che nell'edilizia rurale distribuisce l'accesso dell'abitazione e del forno o della stalla e del ricovero attrezzi. Spesso di ridotte dimensioni può essere privo di colonna o pilastro.

**p.3 Loggia**

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

**p.4 Balcone**

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

**p.5 Terrazzo**

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

**p.6 Androne**

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

**p.7 Tettoia**

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

**p.8 Pensilina**  
Struttura di copertura aggettante.

**p.9 Recinzione**  
Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato e comunque la proprietà.

## **Q) DEFINIZIONI DI ELEMENTI DI ARREDO**

**q.1 Pergolato**  
Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, con piante rampicanti o coperture piane permeabili.

**q.2 Tenda**  
Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

**q.3 Vetrina**  
Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma dell'edificio.

**q.4 Altri elementi di arredo**  
Costituiscono inoltre elementi di arredo strutture leggere a carattere temporaneo, scoperte o con copertura permeabile quali chioschi, gazebo, voliere, ecc.

## **R) DEFINIZIONI DI IMPIANTI TECNICI**

**r.1 Antenna, palo, traliccio e parabola**  
Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti.

## **S) DEFINIZIONI VARIE**

### **s.1 Attività commerciali in sede fissa**

**Tipologie di esercizi** – le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti<sup>2</sup>:

- a. esercizi di vicinato:** gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq 150;
- b. medie strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie superiore ai 150 mq e fino a mq 1.500. Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:
  - b.1 medio-piccole** strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino a 800 mq;
  - b.2 medio-grandi** strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq;
- c. grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- d. grandi strutture di vendita di livello superiore** articolate in:
  - d.1. grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore** di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;

---

<sup>2</sup> D.lgs n. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della Lr 14/1999.

**d.2. grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore** di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

**Settori merceologici** – i due settori merceologici sono i seguenti:

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

**Per popolazione residente** si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

**Superficie di vendita di un esercizio commerciale** - si intende, ai sensi dell'art 4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non e' previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

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

1. **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
2. **centri commerciali d'attrazione** suddivisi in:
  - 2.1 attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui al punto 1.3, lettera c), e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui al punto 1.3, lettera c), e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
  - 2.2 attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

**Superficie di vendita di un centro commerciale** - si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

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

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

**Si definisce area commerciale integrata** un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o

venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa e' configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Il livello dell'area commerciale integrata e' definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

## s.2 **Strade**

si definisce "strada"<sup>3</sup> l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Le strade sono classificate, riguardo alle loro **caratteristiche** costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

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

Tali strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

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

---

<sup>3</sup> Definizione e classificazione delle strade, art. 16 Codice della Strada.

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

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

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

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

A - **Statali**, quando:

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

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

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

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

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

## T) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

### t.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive.

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

### t.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)

Per azienda agricola si definisce quell'unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui oppure contigui ma situati in comuni diversi, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto ed organizzata alla coltivazione per la produzione agraria. Nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, il comodato, l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti Pubblici, Istituti Religiosi, Consorzi e simili.

Tale azienda può essere condotta in forma familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

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

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

### t.3 Coltivatore diretto

(L. 454/1961 art. 48)

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

### t.4 Imprenditore agricolo

(Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001)

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

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

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

### **t.5 Imprenditore agricolo professionale**

(D.lgs 99/2004)

Si definisce imprenditore agricolo professionale (**IAP**) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135<sup>4</sup> del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il venticinque per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il venticinque per cento del proprio reddito globale da lavoro, essendo il comune di Sarsina incluso nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999.

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

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

- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

### **t.6 Attività agrituristica**

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli *operatori agrituristic*.

Costituisce, in particolare, attività agrituristica:

- a) dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola;
- b) ospitare in spazi aperti, perché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- c) somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio;
- d) vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari ed artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda;
- e) allevare cavalli, a scopi di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico;
- f) organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti;

tali attività sono svolte in rapporto di connessione e complementarità rispetto alla conduzione dell'azienda agricola, secondo quanto disposto dalla LR 28 giugno 1994, n. 26 e relativi regolamenti di attuazione.

### **t.7 Operatori agrituristic**

Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola da almeno un biennio, mediante l'utilizzazione della propria azienda.

---

<sup>4</sup> "E' imprenditore agricolo chi esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse.

Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura." (Codice Civile, art. 2135).

Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230 bis del codice civile e di propri dipendenti.

I soggetti interessati all'esercizio dell'agriturismo devono essere in possesso, alla data di presentazione della richiesta di iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici di cui all'art. 12 della LR n. 26/1994, della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia.

#### **t.8 Turismo rurale**

Per turismo rurale si intende una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

In particolare, l'attività di turismo rurale deve essere esercitata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricettività e/o ristorazione esercitata in immobili già esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato (tale attività può essere altresì esercitata in frazioni delimitate dal P.S.C., purché in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona);
- b) ristorazione basata su un'offerta gastronomica tipica della zona in cui l'edificio è ubicato, preparata con l'utilizzazione di materie prime provenienti, in prevalenza, da aziende agricole locali;
- c) dotazione di arredi e servizi consoni alle tradizioni locali e, in particolare, alla cultura rurale della zona

e comunque essere conforme a quanto disposto dalla LR 28 giugno 1994, n. 26 e relativi regolamenti di attuazione.

Nel recupero degli edifici esistenti ai fini di turismo rurale devono essere rispettati i seguenti parametri:

1. Per gli alberghi rurali vale il vincolo di un minimo di 7 camere e un massimo di 26, oltre alle norme di cui alla LR 30 novembre 1981, n. 42 e sm;
2. per gli esercizi extralberghieri di cui alla LR 25 agosto 1988 n. 34: case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze valgono i limiti di legge;
3. per gli esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande di cui all'art. 5, lettera a) delle L n. 287/1991 e relativo regolamento, è ammesso un massimo di 120 coperti.

#### **t.9 Allevamento domestico**

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

#### **t.10 Allevamento zootecnico non intensivo**

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi (aziendali o interaziendali) sono indicati i seguenti parametri:

- a. l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b) il parametro per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a 2 Unità Bovino Adulte (**UBA**) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera.
- c) per **UBA** si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500

Tabella di conversione: le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono riportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella:



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

#### **t.11 Allevamenti intensivi**

Si definiscono allevamenti intensivi (o industriali) quelli che superano i parametri indicati al precedente punto t.10.

#### **t.12 Serra fissa**

si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla produzione di colture specializzate realizzate con strutture in ferro o in alluminio, tamponamenti laterali e coperture interamente in vetro o altro materiale completamente trasparente (policarbonato o similare).

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

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

#### **t.14 Foresterie aziendali**

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

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

sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:

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

### **U) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE**

#### **u.1 Centro Storico**

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

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

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

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

### **u.3 Progetto unitario**

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

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

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

### **u.4 Rudere**

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

### **u.5 Superfetazione**

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

### **u.6 Unità di isolato UDI**

E' la parte di edilizia aggregata all'interno del Centro storico (costituita da una o più UMI), con caratteristiche di isolato, finalizzata alla realizzazione dei medesimi obiettivi progettuali. In zona sismica consente anche di individuare le interferenze strutturali degli organismi edilizi e delle UMI e di definire le esigenze del recupero edilizio e del suo contesto in prospettiva antisismica.

## **U) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI CONSOLIDATI**

### **u.1 Centro edificato**

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione (art. 18 legge 22 ottobre 1971, n. 865).

### **u.2 Territorio urbanizzato**

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

### **u.3 Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato.

## **V) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **v.1 Territorio urbanizzabile**

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

## Z) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E GRUPPI FUNZIONALI

1. Sono considerate variazioni d'uso i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo comma 3, in conformità all'art. 26 della Lr. 31/2001.
2. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, il relativo **carico urbanistico Cu** articolato in quattro categorie: **basso (Cu B)**, **medio (Cu M)**, **alto (Cu A)**, **nullo (Cu n)**.
3. Gruppi di categorie funzionali:
  - a funzione abitativa**
    - a1** abitazioni residenziali e relativi servizi; (Cu B)
    - a2** collegi, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi); (Cu B)
  - b funzioni terziarie**
    - b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; (Cu B)
    - b2** medie strutture di vendita:
      - 1** medio-piccole strutture di vendita, (Cu M)
      - 2** medio-grandi strutture di vendita; (Cu M)
    - b3** grandi strutture di vendita; (Cu A)
    - b4** grandi strutture di vendita di livello superiore:
      - 1** alimentari; (Cu A)
      - 2** non alimentari; (Cu A)
    - b5** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; (Cu A)
    - b6** artigianato di servizio; (Cu M)
    - b7** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni; (Cu B)
    - b8** studi professionali; (Cu B)
    - b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; (Cu M)
    - b10** pubblici esercizi; (Cu M)
    - b11** autorimesse di uso pubblico; (Cu n)
    - b12** impianti sportivi scoperti di uso privato; (Cu B)
    - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale; (Cu B)
    - b14** impianti di distribuzione carburanti (CuM)
  - c funzioni produttive manifatturiere**
    - c1** funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b7; (Cu M)
    - c2** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi; (Cu M)
    - c3** attività di deposito; (Cu M)
    - c4** insediamento di tipo agro-industriale; (Cu M)
  - d funzioni agricole**
    - d1** abitazioni agricole (comprese quelle abitative degli operatori agricoli); (Cu n)
    - d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:
      - 1** depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, se collocati al piano terra dell'abitazione agricola; (Cu n)
      - 2** rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola; (Cu n)
      - 3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere; (Cu n)
      - 4** serre fisse o mobili per colture aziendali; (Cu n)
      - 5** serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale; (Cu M)

- 6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche; (Cu M)
- 7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata; (Cu B)
- d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
  - 1 laboratori per la ricerca; (Cu B)
  - 2 foresterie aziendali; (Cu B)
  - 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria; (Cu M)
  - 4 agriturismo; (Cu B)
  - 5 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc esclusivamente di tipo laboratoriale; (Cu B)
- d4** Impianti produttivi agroalimentari e colture intensive:
  - 1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; (Cu M)
  - 2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo d4.1; (Cu n)
- d5** allevamenti aziendali o interaziendali; (Cu n)
- d6** impianti zootecnici intensivi; (Cu M)
- d7** infrastrutture tecniche di difesa del suolo quali:
  - 1 strade poderali; (Cu n)
  - 2 canali e opere di bonifica; (Cu n)
  - 3 rimboschimenti; (Cu n)
  - 4 opere di difesa idraulica; (Cu n)
  - 5 ogni altra infrastruttura prevista in strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale dalla Pubblica Amministrazione. (Cu n)
- e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
  - e1** alberghi e motel; (Cu A)
  - e2** spazi espositivi e congressuali; (Cu A)
  - e3** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, campeggi, ecc) e strutture per il turismo rurale; (Cu M)
  - e4** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, ecc. (Cu n)
  - e5** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (Cu M)

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Lr n. 31/2002 art. 26 comma 3

### TITOLO III COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

#### Art. 1.5 Definizione e compiti

1. La *Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP)* è l'organo tecnico consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio al quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti. La Commissione può essere costituita anche in forma associata con altri Comuni; in questo caso i compiti e le funzioni sono definiti dai Comuni interessati con apposito regolamento integrativo del presente RUE.
2. Nel *settore urbanistico* la CQAP esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale ed agli aspetti a questa connessi sui seguenti piani, regolamenti e progetti:
  - a) strumenti urbanistici generali (PSC, RUE, POC) e relative varianti;
  - b) strumenti urbanistici attuativi PUA;
  - c) progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale.
3. Nel *settore propriamente edilizio* la CQAP esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ambientale e paesaggistico riguardanti:
  - a) interventi su aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Dlgs n. 42/2004 e soggette a rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste dagli articoli 146 e 147 dello stesso Decreto Legislativo, comprensivo della quantificazione dell'indennità risarcitoria;
  - b) interventi su beni soggetti a dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 11 del Dlgs n. 42/2004 e soggetti a rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste dall'articolo 22 dello stesso Decreto Legislativo;
  - c) interventi d'arredo ed edilizi o opere pubbliche che riguardino gli ambiti di conservazione e che abbiano incidenza sull'aspetto esteriore del fabbricato e/o del tessuto urbano;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia che determinino modifiche dell'assetto esteriore del fabbricato;
  - e) interventi edilizi di nuova costruzione compresi gli ampliamenti e le opere pertinenziali come definite nel presente regolamento all' [art.7.2](#)
  - f) valutazione preventiva, se riferita ad interventi soggetti a parere della Commissione;
  - g) interventi, che a parere dello Sportello Unico per l'Edilizia incidono in modo rilevante sul territorio.
4. Alla CQAP può essere richiesto un *esame preliminare* per:
  - interventi di particolare complessità o dimensione (quali PUA) o che riguardino aree sensibili sotto il profilo ambientale o paesaggistico,
  - gli interventi nel territorio rurale;alla richiesta devono essere allegati:
  - copia del documento comprovante il titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva;
  - documentazione fotografica;
  - gli elaborati di progetto necessari all'illustrazione dell'intervento.La CQAP si esprime sugli indirizzi generali del progetto e può fornire eventuali suggerimenti per la sua redazione. Tale parere non sostituisce e non vincola quello sul progetto definitivo, se dovuto.

#### Art. 1.6 Composizione e nomina

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio è nominata con deliberazione dalla Giunta Comunale ed è composta da n. 5 membri compreso il presidente, con elevata competenza e specializzazione in almeno una delle seguenti discipline: Storia dell'Arte, Urbanistica, Architettura e Tutela del Paesaggio, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti alle sopraccitate

materie con qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente .

All'atto della nomina della Commissione la Giunta Comunale provvede alla nomina del Presidente scelto tra i componenti la CQAP e di ulteriori quattro membri supplenti.

Segretario della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, senza diritto di voto, è un istruttore dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato.

2. All'atto del suo insediamento la CQAP può redigere un apposito documento contenente "Criteri e linee guida per l'esame degli elaborati progettuali" dove vengono raccolti ed esplicitati i principi ed i criteri compositivi e formali di riferimento per l'espressione dei pareri.
3. I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio sul progetto in esame, egli deve astenersi, assentandosi per tutta la durata della discussione e nella fase della votazione. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine di appartenenza dell'iscritto.
4. I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio restano in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere riconfermati consecutivamente una sola volta.
5. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. In caso di dimissioni o decadenza di uno o più membri della commissione, la Giunta comunale dichiara la decadenza e provvedere alla sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata di carica della Commissione.

#### **Art. 1.7 Funzionamento**

1. La CQAP si riunisce nella Sede Comunale di norma una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto, sentito il Presidente, Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune e pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le riunioni della CQAP sono valide in prima convocazione, se interviene la metà più uno dei componenti (quattro), in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono almeno tre componenti. Nel caso di assenza del Presidente ne assume le funzioni il commissario più anziano.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco.
3. La CQAP esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario motivato.E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può:
  - a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative;

- b) convocare il progettista nel corso della riunione della CQAP;
- c) effettuare sopralluoghi.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della CQAP sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro 45 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal Responsabile del procedimento alla CQAP.

- 5. E' di norma presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
- 6. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e da un Commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni del progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ... dalla CQAP completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente e di un Commissario. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.
- 7. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQAP, le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento, previsto dall'art. 24 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31.

#### **TITOLO IV    SPORTELLO UNICO**

##### **Art. 1.8    Definizione e costituzione**

- 1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad una unica struttura chiamata Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), che potrà essere costituita anche in forma associata con altri Comuni.
- 2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge tutte le funzioni previste dal Dpr 6 giugno 2001 n° 380 e dalla LR n° 31/2002 (e successive modifiche ed integrazioni), sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi che del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché dei relativi controlli.
- 3. La Giunta comunale, titolata all'istituzione del SUE, può far confluire in un'unica struttura le funzioni di Sportello Unico per le attività produttive di cui al Dpr 20/10/1998 n. 447 e successive modifiche e integrazioni., regolando lo svolgimento di compiti, funzioni e organizzazione di detta struttura.
- 4. I compiti e le funzioni dello Sportello unico per l'edilizia e la sua eventuale unificazione con lo Sportello Unico per le Attività Produttive è definito dal Comune (o dai Comuni) interessato con apposito regolamento integrativo del presente RUE, che ne individua anche il .Responsabile del procedimento amministrativo.

##### **Art. 1.9    Ambito di applicazione**

- 1. Lo Sportello unico per l'edilizia è competente:
  - a) alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività (DIA) e delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il Certificato di Agibilità, nonché dei progetti soggetti al parere della Soprintendenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.lgs n. 42/2004;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto **a**), anche mediante l'archivio informatico che consente l'accesso alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento

- delle procedure previste dal presente regolamento. All'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque ne abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. n. 241/1990, nonché delle Norme Comunali di Attuazione;
  - d) al rilascio dei Permessi di Costruire, dei Certificati di Agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del Testo Unico;
  - f) alla acquisizione diretta, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del Certificato di Agibilità, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente;
  - g) alla predisposizione della modulistica da mettere a disposizione degli interessati per lo svolgimento delle pratiche edilizie:
    - il parere dell'Azienda USL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del Dpr n. 380/2001;
    - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - h) agli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli art. 14, 14/bis, 14/ter, 14/quater della L. n. 241/1990, degli art. di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
  - i) Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
    - 1) le autorizzazioni e certificazioni del competente Ufficio Tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli art. 61, 62 e 94 del Dpr n. 380/2001;
    - 2) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili di cui all'art. 142 del medesimo D.lgs, fermo restando che, in caso di assenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del D.lgs n. 42/2004;
    - 3) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici.

#### **Art. 1.10 Finalità e istituzione**

1. Lo Sportello Unico comprendente lo Sportello Unico per le attività produttive persegue le finalità di:
  - valorizzare il territorio;
  - migliorare le relazioni tra la Pubblica Amministrazione e i cittadini;
  - ridurre i costi ed i tempi necessari allo svolgimento delle pratiche edilizie.L'Ufficio SUE è istituito presso il Settore Edilizia e Urbanistica.

#### **Art. 1.11 Attribuzioni del Responsabile dell'Ufficio SUE e del Responsabile del procedimento**

1. Al *Responsabile dell'Ufficio SUE* compete il rilascio dei provvedimenti conclusivi. Il Responsabile dell'Ufficio SUE, ai sensi della L. n. 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni, dell'art. 20 del Dpr n. 380/2001, individua, per le procedure relative ai vari interventi facenti capo allo Sportello Unico, il responsabile del procedimento.
2. Il *Responsabile del procedimento*, individuato ai sensi dell'articolo precedente, svolge tutte le funzioni assegnate dalla legge e dai regolamenti Comunali ed in particolare:



- cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli Uffici Comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del Dpr. N. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente;
- cura la comunicazione di avvio al procedimento ex art. 7 e seguenti della L. n. 241/1990;
- in relazione alle richieste di Permesso di Costruire, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine previsto dalla legge, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine per la pronuncia dell'interessato;
- interrompere il termine per il rilascio del Permesso di Costruire per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente;
- convoca, avvalendosi dello sportello unico, una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14/bis, 14/ter, 14/quarter della L. n. 241/1990 e successive modificazioni, nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5 comma 3 del Dpr n. 380/2001;
- dispone con motivata risoluzione il raddoppio dei termini previsti dalla legge nel corso dell'istruttoria del permesso di costruire per casi particolarmente complessi a giudizio del responsabile del procedimento stesso;
- cura, coordina gli atti istruttori in relazione ai procedimenti relativi a Denunce di Inizio Attività, all'attività di vigilanza edilizia e ogni altra attività attinente procedimenti edilizi.

#### **Art. 1.12 Organizzazione dello Sportello unico per l'edilizia**

1. Il SUE è strutturato secondo i criteri del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
2. Al fine di assicurare il più rapido ed efficace funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia nonché il miglior svolgimento delle procedure di competenza dello Sportello unico per l'edilizia stesso, sono adottati, nel rispetto della normativa in materia e dei criteri risultanti dal presente regolamento, i necessari atti di organizzazione da parte del responsabile dell'ufficio SUE. A detta struttura sono assegnate risorse umane, finanziarie e tecniche adeguate alle finalità perseguite, secondo i programmi definiti dall'Amministrazione Comunale.
3. L'Ufficio dello Sportello Unico è formato da personale Tecnico e da personale amministrativo. Per la conclusione dei procedimenti, per specifiche fasi e attività istruttorie, possono essere stipulate apposite convenzioni.

#### **Art. 1.13 Dotazioni tecnologiche e accesso all'archivio informatico e controllo sulle dichiarazioni sostitutive**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia è dotato di archivio informatico che garantisce le informazioni relative alla propria pratica.  
Le informazioni relative alle singole pratiche sono disponibili solo ai soggetti coinvolti nei procedimenti nei limiti di quanto ammesso dalla L. n. 241/1990.  
Sono disponibili a chiunque le informazioni relative agli adempimenti previsti dai procedimenti edilizi.
2. Con determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia le modalità e l'entità dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive.

Quando dal controllo emerge, la falsità delle stesse, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia provvede alla denuncia penale e alla decadenza dei benefici o comunque all'annullamento degli atti ai sensi del Dpr. n.445/2000 e del Dpr n. 380/2001.

**Art. 1.14 Rapporto con lo Sportello Unico per le Attività Produttive**

1. Il referente dello SUAP è il medesimo dello Sportello unico per l'Edilizia.  
Con protocollo d'Intesa stipulato l'11/03/2004 fra gli Enti, le Aziende ed i Comuni partecipanti, il SUE svolge tutti i procedimenti riguardanti i Pua.

## **PARTE II TITOLI ABILITATIVI**

### **TITOLO I VALUTAZIONE PREVENTIVA**

#### **Art. 2.1 Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente indici urbanistici, parametri edilizi, categoria d'intervento, destinazione d'uso, vincoli gravati nonché elaborati progettuali.
2. La valutazione preventiva (art. 16 L.R. 31/2002) è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione, trascorso tale termine si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. La stessa conserva la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali o ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.
4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria.

### **TITOLO II TITOLI ABILITATIVI**

#### **Art. 2.2 Attività edilizia libera**

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e delle normative di PSC, RUE, POC, PUA, i seguenti interventi non sono soggetti a titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche qualora non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I del D.Lgs. n 42/2004, nonché immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato; le attività di ricerca nel sottosuolo sono comunque soggette alla normativa in materia di Valutazione dell'Impatto Ambientale;
  - d) l'installazione di serre temporanee, da parte di soggetto avente titolo, da adibire a colture periodiche soggette a rotazione, nel rispetto di una distanza dalla strada di ml. 3,00;
  - e) i corpi tecnici per il condizionamento dell'aria, i pannelli solari, le antenne paraboliche che non interessano gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, nel caso interessino edifici classificati come di valore storico architettonico, culturale e testimoniale, non siano visibili da vie o da spazi pubblici;
  - f) l'installazione di targhe sulle facciate degli edifici di dimensioni uguali o inferiori a 0,20 mq.

#### **Art. 2.3 Opere pubbliche**

1. Non sono inoltre soggetti a titolo abilitativo:

- a) le opere da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 40 della L.R. n. 20/2000;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) le opere pubbliche dei comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al [comma 1](#) sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

#### **Art. 2.4 Titoli abilitativi**

1. I titoli abilitativi sono:
- la Denuncia di Inizio Attività;
  - il Permesso di Costruire.

Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

2. I titoli abilitativi possono essere:
- a) gratuito;
  - b) oneroso;
  - c) convenzionato.

#### **Art. 2.5 Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
- a) il proprietario dell'immobile;
  - 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 manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria 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 o eventualmente rientranti nel contratto;
  - g) l'affittuario agrario (L n. 11/1971 e L n. 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (dl 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - 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 per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Hera, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, purché sia stato sottoscritto un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

- 1) in luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Il titolo deve essere attestato nei casi su indicati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nei casi in cui il titolo derivi da un contratto, lo stesso deve essere attestato dalla copia autentica del contratto o da certificazioni delle Associazioni di categoria. Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo o compresi nei punti precedenti, è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre all'atto notorio, copia conforme del contratto.

## **Art. 2.6 Denuncia di inizio attività**

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria i seguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, secondo le definizioni formulate con riferimento agli ambiti di conservazione (articolo 3.4 delle Norme del PSC) e agli altri ambiti (parte VII delle presenti Norme):
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I del D.Lgs. n 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, ovvero riguardino elementi strutturali o comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate (nel caso siano prospicienti vie pubbliche è necessario acquisire preventiva autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada);
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora:
    - non riguardino immobili compresi negli ambiti di conservazione;
    - non consistano nella demolizione e successiva fedele ricostruzione dell'intero edificio o di singole parti;
    - non determinino incremento del carico urbanistico;
  - f) gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla Lr n. 11/1988;
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso
    - senza opere di superfici utili uguali o inferiori a 150 mq;
    - con opere che riguardino interventi soggetti a D.I.A.;
  - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti, già destinati ad attività sportive, senza creazione di nuova volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici, che comportino la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - j) le varianti in corso d'opera a DIA e le varianti non essenziali in corso d'opera a permessi di costruire ai sensi della Lr n. 31/2002;
  - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L. n.122/1989, esclusi gli immobili compresi negli ambiti di conservazione;
  - l) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione secondo quanto disposto all'art. 7.2 delle presenti norme;
  - m) i significativi movimenti di terra senza opere, non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie, che comportano movimenti di terreno superiori a mc 30 e/o scavi di profondità superiori a m 1,00;
  - n) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - o) il recupero e risanamento delle aree libere;
  - p) le opere di arredo quali, chioschi, gazebo e simili, insegne e tende solari negli ambiti di conservazione (si veda [allegato 02.5](#) alle presenti Norme);

- q) i pergolati con strutture in legno e metallo privi di copertura destinati a costituire supporto ad essenze vegetali o a coperture stagionali con teli asportabili e le serre mobili;
- r) interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici secondo quanto disposto all'[art. 7.32](#) delle presenti Norme.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.lgs n. 267/2000, non è richiesta la DIA per le sole opere ingiunte.

## **Art. 2.7 Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività presenta allo Sportello Unico per l'edilizia, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'[art. 2.14](#), inclusa la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati (PSC, RUE, POC e PUA) ed alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La Denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine di ultimazione dei lavori, per fatti estranei alla volontà dell'interessato, può essere prorogato per una sola volta con provvedimento motivato.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo assenso. Nel caso di autorizzazione paesaggistica, il termine decorre per intero alla fine dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza; ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, lo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiede all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza dei servizi; in tale caso il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere.
8. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

9. L'efficacia della denuncia di inizio attività è, inoltre, subordinata alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto.

#### **Art. 2.8 Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività**

1. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi assoggettati a DIA;
  - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.
2. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia
3. Sono inoltre individuate le seguenti modalità di controllo:
  - a) Controllo di merito. Il Responsabile del SUE, entro il termine stabilito per l'inizio dei lavori (trenta giorni) provvede a verificare la completezza della documentazione, ad accertare che la tipologia d'intervento rientri nei casi di cui al precedente articolo ed a verificare la correttezza e l'avvenuto versamento del contributo di costruzione (Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione) dovuto.
  - b) Controllo di corrispondenza. Tale controllo di corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata, a quanto asseverato dal professionista abilitato deve essere effettuato in corso d'opera o comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori ovvero entro dodici mesi dal termine di ultimazione indicato nel titolo abilitativo (per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato).  
Il controllo di corrispondenza è effettuato a campione e riguarda una percentuale del 30% degli interventi in corso di realizzazione o eseguiti mediante una procedura di sorteggio da effettuarsi ogni sei mesi.

#### **Art. 2.9 Permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica secondo le definizioni formulate con riferimento agli ambiti di conservazione (articoli 3.4 delle Norme del P.S.C.) e agli altri ambiti (parte VII delle presenti Norme):
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ampliamenti e/o sopraelevazione;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia non compresi tra quelli di cui al precedente [art. 2.6 lettera e](#));
  - d) gli interventi di ripristino tipologico;
  - e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - f) i mutamenti di destinazione non compresi tra quelli di cui al precedente [art. 2.6 lettera g](#));
  - g) le opere pertinenziali qualora qualificate, all' [art. 7.2](#) delle presenti norme, come interventi di nuova costruzione.

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.lgs n. 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

#### **Art. 2.10 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dalla documentazione indicata al successivo [art. 2.14](#).
2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati (PSC, RUE, POC e PUA). Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.
3. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
4. Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda di permesso a costruire, possono essere richiesti, una sola volta, documenti o atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine di cui al successivo comma, ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
5. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali, richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari e acquisendo, altresì, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi in cui è richiesto prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di 60 giorni.
6. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.
7. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della CQAP, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Il Permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro 15 giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento oppure dalla conferenza di servizi e deve essere notificato all'interessato.
9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
10. Al fine della decorrenza dei termini per l'inizio e la fine dei lavori, come data del rilascio del Permesso di Costruire si intende quella della sua notifica.

#### **Art. 2.11 Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**



1. Il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo, in esso sono indicati i termini di inizio lavori e ultimazione lavori, rispettivamente non superiori ad 1 anno e 3 anni dalla data di rilascio del provvedimento.
2. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
3. La data di inizio lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
5. Il Permesso di costruire è irrevocabile. Il permesso decade inoltre con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. La decadenza viene dichiarata dal responsabile e comunicata agli interessati.
6. L'efficacia del permesso di costruire è, inoltre, subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto.

#### **Art. 2.12 Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA ovvero previste dal presente regolamento e dai relativi strumenti attuativi.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.7 agosto 1990, n. 241.

#### **Art. 2.13 Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza il SUE verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire e qualora riscontri l'inosservanza delle modalità di intervento contenute nel permesso, assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. Viene comunque eseguito con controllo a campione e riguarda una percentuale del 20% degli interventi realizzati mediante una procedura di sorteggio da effettuarsi ogni sei mesi.

#### **Art. 2.14 Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire**

1. Alla denuncia di inizio attività ed alla richiesta di permesso di costruire, presentate su apposito modello predisposto dal comune sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) copia documento comprovante il titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva;
  - b) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e la proprietà;
  - c) relazione tecnica illustrativa dell'intervento, contenente una dichiarazione, redatta ai sensi dell'art.481 del codice penale, con la quale il progettista abilitato assevera:
    - c.1) la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati (PSC, RUE, POC, PUA),
    - c.2) le verifiche dei calcoli urbanistici (dimostrazione calcolo analitico indici, superfici e volumi);
    - c.3) la conformità alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
    - c.4) la conformità alla valutazione preventiva, ove acquisita;
    - c.5) la conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia (se soggetto);
    - c.6) la conformità alle norme sul contenimento dei consumi energetici (se soggetto);
    - c.7) la conformità alle norme sulla sicurezza degli impianti o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria;
    - c.8) la conformità alle norme sulla limitazione dei rumori (se soggetto);
    - c.9) i livelli di prestazione delle opere ed i relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e volontari (se applicati);
    - c.10) quanto altro eventualmente richiesto dalla disciplina attuativa.
  - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
  - e) elaborati di progetto, prodotti di norma in duplice copia (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati) devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti (individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera) e devono essere riducibili in formato UNI A4:
    - e.1) estratti di PSC, RUE e POC e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con individuazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento;
    - e.2) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
    - e.3) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione:
      - dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi,
      - della tipologia delle strade,
      - della consistenza degli edifici e degli altri manufatti,
      - delle infrastrutture tecniche,
      - delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali,
      - dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto,
      - la concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
    - e.4) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100 o 1:50, con l'indicazione dettagliata della consistenza, della destinazione d'uso delle singole

- parti; e con la precisa indicazione della legittimità urbanistico edilizia rispetto alle leggi ed ai regolamenti comunali vigenti;
- e.5) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
  - e.6) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria e indicazione dei rapporti di aerazione e di illuminazione; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), e quelle da costruire (rosso);
  - e.7) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo) e quelle da costruire (rosso);
  - e.8) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; per interventi sull'esistente (in unica copia); gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo) e quelle da costruire (rosso);
  - e.9) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
  - e.10) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
  - e.11) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ai materiali impiegati ed alle finiture esterne;
- f.) Per gli immobili inclusi dal PSC in ambiti di conservazione e soggetti agli interventi di restauro scientifico **e**) e restauro e risanamento conservativo **d1**) e **d2**) (si vedano Norme del P.S.C.), e comunque per gli edifici compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I del D.Lgs. n 42/2004, gli elaborati di progetto dovranno inoltre contenere:
- f.1) il rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - f.2) il rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50 di tutte le piante, i prospetti esterni e interni e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico, con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi compositivi, architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - f.3) il rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
  - f.4) la documentazione storica reperibile, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - f.5) la relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.
  - f.6) quanto altro eventualmente richiesto dalla disciplina attuativa.

- g) il parere del servizio AUSL-ARPA per le opere di competenza, nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui al successivo [art. 3.15](#);
- h) il nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'articolo 15 del D.lgs. n. 42/2004, ovvero sia stato comunicato l'avvio del procedimento di dichiarazione ai sensi dell'articolo 14 del medesimo decreto;
- i) gli estremi del deposito in Comune delle opere in calcestruzzo armato e/o acciaio, qualora l'intervento riguardi opere strutturali;
- l) la documentazione per la prevenzione incendi (se soggetto):
- l.1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM 16/02/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al Dpr n. 689/1959 e successive modificazioni, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto;
  - l.2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate:
    - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal Legale Rappresentante dell'Azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
    - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc...);
- m) la documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi (qualora soggetto):
- m.1) per le opere soggette ad autorizzazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 146 del D.lgs n.42/2004: la relazione paesaggistica contenente anche la documentazione fotografica dello stato dei luoghi e una planimetria indicante i punti di ripresa (in duplice copia);
  - m.2) l'autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, od a tenuta/dispersione sul suolo, ai sensi delle disposizioni normative vigenti;
  - m.3) l'autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi delle disposizioni normative vigenti;
  - m.4) la relazione geologica e/o geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
  - m.5) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi delle disposizioni normative vigenti (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - m.6) la documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi delle disposizioni normative vigenti sulla base della Zonizzazione acustica del territorio comunale.
  - m.7) l'autorizzazione ai sensi delle disposizioni normative vigenti relativa al vincolo idrogeologico;
  - m.8) la relazione di calcolo e relativa soluzione progettuale dimostrante il rispetto dell'invarianza idraulica di cui all'art. 2.30 delle Norme del PSC;
  - m.8) la dichiarazione di presenza di campi elettromagnetici, elettrodotti e cabine, ai sensi della Lr n. 30/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
  - m.9) il parere del Servizio competente dell'AUSL, nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente ai sensi delle disposizioni normative vigenti ovvero documentazione per la richiesta di parere da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;

- m.10) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
- m.11) screening o studio di impatto ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di Via, ovvero dichiarazione del progettista che l'intervento non ne è soggetto;
- n) l'autorizzazione o nulla-osta del Comune, della Provincia, dell'ANAS, della Regione Emilia-Romagna o di altro Ente competente nel caso che il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombinamenti di fossi, recinzioni, interessanti strade comunali, provinciali o statali o in prossimità di canali e fossi;
- o) per interventi nel territorio rurale su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - o.1) estratto del RUE con l'esatta delimitazione dell'azienda agricola;
  - o.2) planimetria catastale con l'esatta delimitazione dell'azienda agricola e l'individuazione dell'area da assoggettare ad atto unilaterale d'obbligo (nei casi di nuove edificazioni connesse ad attività agricole comprese le abitazioni);
  - o.3) il certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
  - o.4) la relazione agronomica indicante le caratteristiche dei fabbricati esistenti e le relative destinazioni inerenti l'attività aziendale, tipo di coltura in atto e tipo di conduzione dell'azienda, descrizione delle attrezzature in dotazione all'azienda, dati sui conduttori e sugli attivi nell'azienda;
  - o.5) il certificato storico catastale;
  - o.6) il parere Comunità Montana per esclusione dal vincolo di rimboschimento con fondi pubblici;
  - o.7) il Piano di Investimento in Azienda Agricola che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire (nei casi richiesti).
- p) nei casi specificatamente indicati devono, inoltre, essere allegati i seguenti documenti:
  - p.1) la compilazione del modello statistico ISTAT, nei casi di nuova costruzione e di ampliamento;
  - p.2) la compilazione dell'apposito modello per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, in caso di Denuncia di inizio attività;
  - p.3) l'attestazione di versamento degli oneri dovuti.
- q) La denuncia di inizio attività è accompagnata, altresì, dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla [Parte IV](#) delle presenti norme.

#### **Art. 2.15 Richiesta di riesame dei titoli abilitativi**

1. L'elenco dei Permessi di costruire rilasciati è pubblicato all'albo pretorio, per la durata di 15 giorni, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire;
2. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico per l'edilizia dei Permessi di costruire rilasciati o delle DIA presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali, allo scopo di richiedere al Sindaco (entro 12 mesi dal rilascio per il Permesso di Costruire), il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione, ai fini dell'annullamento, della modifica del Permesso di Costruire o del rigetto della DIA.

#### **Art. 2.16 Trasferibilità**

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere al SUE la voltura dell'atto abilitativo

rilasciato facendone apposita comunicazione ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

#### **Art. 2.17 Autorizzazione amministrativa**

1. Sono soggette ad autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, da richiedere all'ufficio comunale competente, le seguenti opere:
  - a) taglio di alberi all'interno del centro abitato;
  - b) impianti di pubblicità e propaganda su suolo pubblico o privato;
  - c) collocazione di insegne d'esercizio, pubblicitarie, tende solari aggettanti su spazi pubblici fuori dagli Ambiti di conservazione;
  - b) passi carrai;
  - c) opere funerarie e cimiteriali;
  - d) occupazione di suolo pubblico.
  
2. Tale autorizzazione viene richiesta tramite presentazione di una domanda su modulo appositamente predisposto. In seguito all'istruttoria del responsabile del procedimento, il responsabile del Settore rilascia l'autorizzazione previo il pagamento dei relativi diritti di segreteria.

## **PARTE III NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

### **TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 3.1 Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori (che deve pertanto essere già nominato prima di tale comunicazione) dall'Impresa esecutrice.  
Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine/Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro 15 giorni.
2. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate, in base al tipo di intervento e se non inviate precedentemente:
  - a) la documentazione attestante il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento L. n. 10/1991 e di sicurezza degli impianti L. n. 46/1990;
  - b) la documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal DPCM e dalla legge n. 447/1995);
  - c) la ricevuta di avvenuto deposito ai sensi della legislazione sismica;
  - d) la dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta che dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti inerti speciali. La documentazione comprende l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed esibita a richiesta degli organi di controllo. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare il materiale di risulta, descrivendone le modalità di riutilizzo. Relativamente ai materiali di risulta contenenti amianto e altre sostanze nocive in genere dovranno essere prese tutte le cautele necessarie per la rimozione e lo smaltimento delle stesse secondo le modalità previste dalle normative vigenti in merito.
  - e) quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 3.2 Conduzione del cantiere**

1. Il Permesso di Costruire o la DIA e la copia dei disegni approvati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativi all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici.  
Tale cartello, qualora non pubblicizzi ditte e/o materiali è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. La mancata apposizione del cartello in cantiere comporta l'applicazione di una sanzione: minimo €50,00 massimo € 200,00.
3. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
4. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione di lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

5. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
6. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri.
7. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

### **Art. 3.3 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Il personale incaricato dall'Amministrazione Comunale munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere alla DIA o al permesso di costruire ed ai relativi allegati.
2. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti.

### **Art. 3.4 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del permesso di costruire, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare il Sindaco e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

### **Art. 3.5 Occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico per l'esecuzione di opere in edifici, deve essere fatta separata domanda al Settore LL.PP., con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento anticipato della tassa di occupazione di spazi ed aree.
2. E' vietato occupare o manomettere impropriamente il suolo pubblico (ad esempio: collocazione di vasi e fioriere, realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi genere, collocazione di arredi fissi o mobili, costruzione di gradini o scalette, montaggio di parapetti, ecc.) senza avere ottenuto il preventivo atto autorizzativo del Settore competente.



## **TITOLO II    VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA**

### **Art. 3.6    Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite alle lettere a), b), c), d) ed f) del successivo articolo, ovvero modificchino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

### **Art. 3.7    Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico in funzione di:
    - a.1) un aumento delle superfici utili degli edifici;
    - a.2) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
    - a.3) un aumento delle unità immobiliari;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori ed i volumi tecnici, così come definiti dal RUE;
  - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
  - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, secondo quanto disposto dall'art. 18 della Lr 31/2002;
  - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera, secondo quanto disposto dall'art. 19 della Lr 31/2002;
  - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

### **Art. 3.8    Variazioni minori in corso d'opera**

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA.) e alla normativa urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:
  - a) comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico
  - b) comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti al comma 1, lettere b), c) e d) del precedente [articolo 3.7](#).

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni minori, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

### **TITOLO III CONCLUSIONE DEI LAVORI VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

#### **Art. 3.9 Comunicazione di fine lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto nell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori e comunicata al Sindaco entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

Il mancato rispetto di tale termine comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 21 della L.R. 31/2002 così determinata:

- entro il primo mese di ritardo	Euro 77,00
- per ogni ulteriore mese o frazione	Euro 32,00
- decorsi 12 mesi	Euro 464,00

#### **Art. 3.10 Scheda Tecnica Descrittiva**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio, entro 15 giorni dalla fine dei lavori, deve essere compilata o aggiornata una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio.

Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve essere compilata in duplice copia e deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) la dichiarazione di conformità ai requisiti generali, tecnologici e igienico ambientali;
  - d) nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, le verifiche dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro.

La scheda dovrà altresì contenere:

- e) la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal RUE e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti.

Alla scheda tecnica sono allegati;

- f) i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalle normative vigenti.
3. La scheda è documento necessario per il rilascio del Certificato di Conformità e Agibilità e dovrà essere compilata all'atto della fine dei lavori per tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire o D.I.A.
4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

#### **Art. 3.11 Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera corrisponde al progetto approvato o presentato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il fabbricato oggetto di richiesta del certificato di conformità edilizia dovrà essere ultimato in ogni sua parte compresa la tinteggiatura esterna e la sistemazione delle aree libere.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato dal dirigente competente con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuova costruzione o ampliamento;
  - b) ristrutturazione edilizia;
  - c) ristrutturazione urbanistica.
4. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA ovvero i loro successori o aventi causa.
5. Per gli interventi non compresi al [comma 3](#)) la dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo precedente tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica è trasmessa al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è richiesto per l'intero intervento indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. E' ammessa anche la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità parziale per una o più unità immobiliari, quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite, siano rispettate le condizioni igienico sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nei titoli abilitativi.
8. La ritardata presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità nonché la mancata trasmissione della scheda tecnica descrittiva entro 15 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 21 della Lr n. 31/2002 così determinata:
 

- entro il primo mese di ritardo	Euro 77,00
- per ogni ulteriore mese o frazione	Euro 32,00
- decorsi 12 mesi	Euro 464,00

### **Art. 3.12 Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. La richiesta del certificato di conformità Edilizia e agibilità deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. Deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - a) copia della richiesta di accatastamento dell'edificio con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
  - b) copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati di cui fanno parte, a seconda del tipo di intervento, i seguenti documenti:
    - certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica;
    - certificato di conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche per le opere di rilevante interesse pubblico rilasciato dal Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli; (Oppure autocertificazione ex art. 25 L. n. 64/1974 con la quale il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera al progetto depositato ed alle

norme di cui alla L. n. 64/1974 e della Lr. 35/84 e successive modificazioni ed integrazioni);

- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF. o copia della dichiarazione di inizio attività presentata al Comando Provinciale VV.FF.;
  - autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del Dpr n. 203/1988 quando richiesta, ovvero dichiarazione da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (qualora le attività che si svolgono sono tra quelle elencate nell'allegato a al Dpr 25/07/1991);
  - autorizzazione allo scarico del fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili rilasciata da Hera, oppure autorizzazione delle acque reflue secondo le disposizioni della L 319/76 e Lr 7/83 e D.lgs n. 152/12006;
  - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 11 del DM n. 236/1989, L n. 13/1989 e L n. 104/1992 (in caso di edifici privati: dichiarazione sostitutiva di notorietà; per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico: perizia giurata);
  - dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea resa ai sensi della L n. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
  - dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea resa ai sensi della L n. 447/1995 e DPCM 14/11/97 modificata ed integrata sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici soggetti;
  - dichiarazione dell'installatore, dotato di idonea abilitazione, resa ai sensi della L n. 46/1990 modificata ed integrata sulla conformità degli impianti tecnologici, comprensiva degli allegati prescritti;
  - dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del Dpr n. 162/1999 e s.m.i. redatta dall'impresa installatrice in merito alla sicurezza degli impianti ascensori oppure esito del collaudo nei casi previsti dall'art. 19 del sopraccitato Dpr;
  - collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione;
  - documentazione fotografica del fabbricato per attestazione avvenuta tinteggiatura;
  - ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme.
2. Lo sportello unico comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale può richiedere entro i successivi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma successivo, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento degli atti.
3. Il Responsabile dello sportello unico, entro 90 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità ove completa, vista la documentazione, viste le risultanze dei controlli e dei collaudi, rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.
4. La conformità edilizia e agibilità, si intende assentita qualora, trascorso il termine di cui al comma precedente pur non essendo stato rilasciato alcun certificato, non ne venga motivato il diniego. In tal caso la scheda tecnica tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

### **Art. 3.13 Verifiche analitiche a campione**

1. Lo sportello unico entro il termine previsto per il rilascio del certificato, provvede ad effettuare controlli sulle opere realizzate, finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto.
2. Il controllo verrà effettuato su tutte le fine lavori di opere soggette al parere preventivo dell'AUSL, nonché sul 20% delle restanti opere.

3. Qualora in sede di controllo venga riscontrata la rispondenza dell'opera, si procede al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; qualora invece vengano riscontrate difformità, lo sportello unico comunica al richiedente le risultanze negative al controllo, invitandolo a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni e riservandosi ogni altra azione successiva.

#### **Art. 3.14 Dichiarazione di inagibilità**

1. Il Responsabile, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del RD n. 1265/1934.
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 RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile 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 (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc..)
  - insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esiste, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare a titolo gratuito o oneroso un'unità immobiliare priva del certificato di agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'art. 221 del RD n. 1265/1934. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.  
Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il responsabile indicherà le ragioni che ne impediscono l'agibilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI VARIE**

#### **Art. 3.15 interventi soggetti all'esame dell'Azienda USL**

1. Sono soggetti all'esame, sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale del competente Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL: il PSC, il POC, il RUE, i PUA.
2. Sono altresì soggetti all'esame preventivo del servizio Igiene Pubblica dell'AUSL gli interventi edilizi relativi a:
  - tutte le attività artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di origine animale, nonché la macellazione e le attività a carattere agroalimentare;
  - le attività zootecniche: allevamenti e stalle;
  - le attività di servizio: ospedali e strutture sanitarie pubbliche e private, strutture a carattere residenziale e semi-residenziale del tipo socio assistenziale e/o collettivo; strutture

- alberghiere; strutture e/o somministrazione di alimenti e bevande; scuole e asili nido; strutture destinate allo spettacolo, allo sport e al tempo libero; laboratori di analisi;
- l'artigianato di servizio: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse collettive con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, tipografie, eliografie, lavanderie e attività assimilabili;
  - le attività commerciali e terziarie: centri commerciali superiori a 400 mq; le attività amministrative e direzionali di Sc > 300 mq; scali commerciali; centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici; attività di servizio e commercio che comportino la detenzione di sostanze pericolose e/o che prevedano l'installazione di impianti pericolosi e/o che producano emissioni nocive (emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, liquidi, rifiuti tossici) e/o comunque per l'esercizio delle quali è previsto l'autorizzazione sanitaria (L n 283/1962, Dpr n. 327/1980);
  - altre attività: impianti di stoccaggio di liquami e di depurazione acque reflue; impianti di teleriscaldamento; cimiteri; tutte le attività che utilizzano piani interrati o seminterrati che utilizzano spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone;
  - edifici destinati ad attività soggette alla prevenzione incendi di cui al DM 16.02.1982 (GU del 09.04.82 n. 90) e le attività insalubri di cui al DM 02.03.87 (GU del 30.03.87 n. 74).
  - L'esame è effettuato in modo congiunto dalle strutture AUSL e ARPA secondo quanto definito nel "Protocollo d'intesa. tra azienda U.S.L. di Cesena e A.R.P.A, Forlì-Cesena per l'espressione dei pareri congiunti sui nuovi insediamenti produttivi e strumenti urbanistici" del 07.07.2008 nell'ambito delle procedure dello Sportello Unico.
3. Non sono assoggettati ad esame preventivo da parte dei servizi della AUSL competenti in materia, i progetti relativi a:
- edifici destinati ad uso residenziale ed abitativo in genere;
  - edifici destinati ad attività di servizio e di commercio fatta eccezione per quanto previsto nel precedente comma 2.
4. La richiesta di permesso di costruire e la denuncia di inizio attività dovranno essere corredate da apposita attestazione sottoscritta dal tecnico progettista, il quale certifica che l'intervento non è soggetto, in base alle disposizioni di cui al presente provvedimento, a parere preventivo dell'AUSL e/o ARPA competente per materia, e che il progetto rispetta tutti i requisiti di carattere igienico sanitario e di sicurezza contenuti nel RUE e quant'altro previsto in materia da Leggi o Regolamenti vigenti.
5. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere il parere preventivo qualora lo ritenga opportuno in relazione alla particolarità dell'intervento richiesto e/o la tipologia del fabbricato.
6. Per quanto non espressamente disciplinato col presente articolo si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

## PARTE IV      CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### TITOLO I      CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Art. 4.1      Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all' art. 4.4, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
5. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella Lr n. 31/2002.

#### Art. 4.2      Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all' art. 15 della Lr n. 20/2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da versare integralmente al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione di attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.
4. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per al realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (P.S.C., P.O.C. e P.U.A.) è dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
5. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione e manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui all'articolo A-23 della Legge Regionale n. 20/2000 e al successivo [art. 8.1](#) - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti del presente RUE);
  - oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione e manutenzione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'articolo A-24 della Legge Regionale n. 20/2000 e al successivo [art. 8.2](#) - Attrezzature e spazi collettivi del presente del presente RUE).
6. La parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione è definita, ai sensi dell'Art.28 L.R. n. 31/2002, dal Consiglio Regionale .
7. Fino alla ridefinizione da parte della Regione delle tabelle parametriche di cui sopra, il Comune definisce con apposita deliberazione le tabelle parametriche degli oneri, in applicazione delle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

#### **Art. 4.3 Costo di costruzione**

1. La parametrizzazione del costo di costruzione per la determinazione della relativa quota di contributo è effettuata dal Comune con apposita deliberazione. Tale parametrizzazione è effettuata secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione di Consiglio regionale 29 marzo 1999 n. 1108, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione; il riferimento base è rappresentato dai costi parametrici per l'edilizia agevolata.
2. La parametrizzazione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, fino a un massimo del 50 per cento. Il Comune aggiorna annualmente i valori del costo di costruzione, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del [comma 1](#).

#### **Art. 4.4 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
- a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo ai sensi del D.lgs 99/2004;
  - b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell' [art. 2.6](#) delle presenti norme;
  - c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
  - e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
2. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del



permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all' art. 31 della Lr n. 31/2002.

3. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.
5. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione dell'iscrizione catastale mantenendo la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.
6. Sono inoltre previste riduzione degli oneri nei casi di:
  1. risparmio energetico e qualità ecologica degli insediamenti secondo quanto previsto nell' [Allegato 02.4](#) – Rendimento energetico nell'edilizia, schede per la bioarchitettura;

#### **Art. 4.5 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale ai sensi dell' art. 28, comma 3 della Lr n. 31/2002, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 , nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall' [art. 4.4 , comma 1, lettera a\)](#) delle presenti Norme, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## PARTE V PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

### TITOLO I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

#### Art. 5.1 Piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della L n. 150/1942
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L n. 167/1962;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L n. 865/1971;
  - d) i piani di recupero di cui alla L n. 457/1978;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L n. 179/1992;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del DL, n. 398/1993, convertito dalla L. n. 493/1993.
3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
4. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della Lr 20/2000.
5. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della Lr n. 19/1998, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

#### Art. 5.2 Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative normative;
- b) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500 comprendente:
  - il rilievo plano-altimetrico della zona con individuazione di un caposaldo fisso di riferimento, il rilievo delle essenze arboree esistenti;
  - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
  - il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione, rispetto e servizi;

- viabilità e toponomastica, gerarchia della viabilità esistente al contorno, incluse le piste ciclabili e i percorsi pedonali;
  - eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, storico-testimoniale, ambientale, paesaggistico, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc.;
  - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; indicazione di eventuali filari o essenze vincolate;
- c) sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguiti nei punti più rilevanti (almeno due);
- d) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1 :2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- e) sovrapposizione al rilievo dei confini catastali e di POC;
- f) per i PUA in cui è prevista la ricostruzione della SUL esistente è necessario produrre le piante schematiche di tutti i piani degli edifici esistenti in scala 1:200. Potranno essere utilizzate anche le planimetrie catastali, eventualmente aggiornate nelle destinazioni;
- g) documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;

#### ELABORATI DI PROGETTO:

- h) planimetria di progetto in scala adeguata (1 :500 - 1: 1.000), quotata, estesa all'intero ambito di riferimento, indicante:
- la distribuzione dei volumi con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
  - le strade di accesso e di distribuzione interna all'ambito, i marciapiedi; le piazze ed i percorsi pedonali ciclabili gli spazi di verde pubblico attrezzato;
  - gli spazi di parcheggio;
  - gli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - le tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto delle destinazioni d'uso e raffronto con le prescrizioni normative;
  - le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - eventuali altre opere, manufatti, reti, servizi, attrezzature, ecc. previste dal POC;
- f) sezioni e profili in scala adeguata (1 :500 - 1 :1.000) quotati, estesi a tutto l'ambito di intervento, con l'indicazione delle tipologie edilizie;
- g) individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere 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 e marciapiedi, verde, parcheggi ecc.);
  - l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivisa per le singole funzioni (aree di interesse comune ecc.);
  - eventuale individuazione delle aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- h) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche;
- i) relazione illustrativa comprensiva:
- della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici;
  - verifica degli indicatori di sostenibilità;
- l) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- m) norme urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo alla precisazione di:
- parametri urbanistico / edilizi di singoli lotti;
  - destinazioni d'uso;
  - modalità di arredo degli spazi pubblici;
  - individuazione degli indicatori di monitoraggio;
- n) schema di convenzione, che dovrà tra l'altro contenere:

- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per la realizzazione dell'ERS e comunque per la costruzione della città pubblica;
  - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - l'eventuale determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli immobili;
  - ulteriori elementi necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- o) i seguenti pareri preventivi devono essere acquisiti prima dell'approvazione del PUA:
- parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (in conformità all'articolo 27 della Legge n. 1570/41);
  - autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, 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;
  - pareri preventivi dell'Azienda USL e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico – ambientale;
  - pareri degli enti gestori: Hera, Telecom, Metano San Clemente, LLPP;
  - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- p) qualora il PUA abbia gli effetti ed il valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, per le medesime dovrà inoltre essere prodotta la documentazione di cui all' [art. 2.14](#) delle presenti norme.

2. La documentazione da allegare al PUA dovrà essere comunque coerente con quanto concordato nel Protocollo d'intesa per la gestione del procedimento unico di cui alla L.R. 31/2002 e per la semplificazione amministrativa nell'ambito dello sportello unico (SUE).

### **Art. 5.3 Esame preliminare**

1. Prima della presentazione del PUA, il soggetto proponente può richiedere un esame preliminare. Alla richiesta, avanzata al dirigente del Settore interessato, deve essere allegato:
- estratti di mappa catastali riferiti all'intera area;
  - titolo di proprietà;
  - dichiarazioni sostitutive di notorietà dei proprietari proponenti (in sostituzione del titolo di proprietà);
  - elenco dei proprietari non proponenti;
  - Planimetria con verifica delle aree comprese nel perimetro del comparto differenziate per proprietà e relative quantificazioni percentuali;
  - documentazione fotografica;
  - planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto, in scala 1:2000 o 1:5.000;
  - schema progettuale con identificazione degli accessi e della distribuzione interna, in scala 1:500 o 1:1.000;
  - indicazione delle tipologie edilizie;
  - parere di Hera che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.

### **Art. 5.4 Procedimento di approvazione del PUA**

1. Per i PUA che non apportino variante al POC il Comune procede, dopo l'adozione, al loro deposito presso la propria sede per 60 giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Per i PUA d'iniziativa privata non si procede ad adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti nel successivo [art. 5.5](#).

2. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma precedente chiunque può formulare osservazioni.
3. Il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.
4. Qualora apporti variante al POC, il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano 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 piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
5. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
6. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.

#### **Art. 5.5 Domanda e procedura di approvazione dei PUA di iniziativa privata**

1. I proprietari possono presentare il PUA inoltrando richiesta di approvazione al Sindaco. Tale richiesta deve essere firmata dai proprietari o aventi titolo e dal/dai progettisti abilitati. Alla richiesta sono allegati gli elaborati indicati al precedente [Art. 5.2](#). Qualora il PUA apporti variante al POC, le variazioni dovranno essere adeguatamente evidenziate negli elaborati di progetto.
2. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.
3. Il responsabile del procedimento verifica, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda:
  - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC, ovvero comporti varianti a quest'ultimo comunque non in contrasto con il PSC;
  - d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive necessarie, provvedendo a reperire quelli mancanti anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi.In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere le necessarie integrazioni o modifiche. Il termine di 30 giorni decorre nuovamente dalla data di consegna delle integrazioni o modifiche richieste o dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate.
4. Entro i successivi 60 giorni, il responsabile del procedimento:
  - esamina la compatibilità normativa degli aspetti urbanistico/edilizi, iscrive il PUA all'ordine del giorno della CQAP;
  - verifica i contenuti della convenzione da sottoscrivere tra Comune e soggetto attuatore del PUA, successivamente all'approvazione dello stesso, che ne regola i rapporti e ne definisce modalità e tempi di realizzazione delle opere;
  - cura il deposito del PUA presso la Segreteria Comunale e la contestuale affissione all'albo pretorio;
  - nel caso il PUA comporti variante al POC, provvede alla contestuale trasmissione degli elaborati all'Amministrazione Provinciale;
  - redige la proposta di delibera che viene sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.

5. Copia integrale del PUA approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
6. La convenzione è stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano a cura e spese del soggetto attuatore. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso. Nel caso al PUA sia stato attribuito valore di permesso di costruire per tutti o in parte degli interventi previsti, tale permesso non potrà essere rilasciato prima della sottoscrizione e trascrizione della citata convenzione.

#### **Art. 5.6 Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
  - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) per le zone verdi;
  - c) per l'arredo urbano ed il colore;
  - d) per la viabilità ed il traffico;
  - e) per la valorizzazione commerciale;
  - f) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

#### **Art. 5.7 Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIAA)**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
  - 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 relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) relazioni e planimetrie relative all'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti;
  - e) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - f) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della PLV (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il titolo abilitativo;
  - g) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;
  - h) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
  - i) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
  - l) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - m) condizioni di commercializzazione previste;

- n) programma di investimenti e piano dei finanziamenti; ,.
  - o) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
  - p) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
    - l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIAA;
    - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
    - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
    - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
    - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.
2. Gli elementi di cui alle lettere f), h), l), m), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia - Romagna.
3. I Piani di Investimento in Azienda Agricola dovranno essere valutati dall' Amm. Provinciale.

## PARTE VI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITÀ CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITÀ FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

### TITOLO I SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO

#### Art. 6.1 Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio

1. Il P.S.C. disciplina la tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica del territorio comunale secondo i seguenti Sistemi, zone ed elementi:
  - a) Sistema dei crinali e sistema collinare (art. 2.1 delle Norme del P.S.C.);
  - b) Sistema forestale e boschivo (art. 2.2 delle Norme del P.S.C. e tavole B2);
  - c) Sistema delle aree agricole (art. 2.3 delle Norme del P.S.C.);
  - d) Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.4 delle Norme del P.S.C. e tavole B1);
  - e) Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.5 delle Norme del P.S.C. e tavole B1);
  - f) Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (art. 2.6 delle Norme del P.S.C. e tavole B1);
  - g) Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Calanchi (art. 2.7 delle Norme del P.S.C. e tavole B3);
  - h) Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali (art. 2.8 delle Norme del P.S.C. e tavole B3);
  - i) Zone ed elementi di interesse storico – archeologico (art. 2.9 delle Norme del P.S.C. e tavole B1);
  - l) Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 2.10 delle Norme del P.S.C., tavole TR.1, 2, 3...27 e altri elaborati costitutivi);
  - m) Elementi di interesse storico – testimoniale: Viabilità storica (art. 2.11 delle Norme del P.S.C., tavole TR.1, 2, 3...27);
  - n) Elementi d'interesse storico – testimoniale: Viabilità panoramica (art. 2.12 delle Norme del P.S.C., tavole TR.1, 2, 3...27);
  - o) Strutture d'interesse storico testimoniale (art. 2.13 delle Norme del P.S.C., tavole TR.1, 2, 3...27);
2. Il R.U.E., per quanto di competenza, fa propria la disciplina di cui al comma 1 con le precisazioni di cui ai commi seguenti.
3. Il P.S.C. disciplina la tutela paesaggistica dei **Calanchi e delle aree calanchive** all'art. 2.7 delle relative Norme stabilendo particolari indirizzi, direttive e prescrizioni. Nelle tavole contrassegnate dalla sigla B3 del P.S.C. sono individuate e perimetrare tutte le forme calanchive distinte in:
  - a) “calanchi”: sono ambiti in cui si è già pienamente affermata tale peculiare forma di dissesto e che sono segnalati per la loro valenza paesistica intrinseca;
  - b) “aree calanchive”: sono ambiti comprendenti morfostrutture che non presentano un rilevante interesse paesaggistico e che si costituiscono come ambito di possibile evoluzione, in quanto tali sono state individuate cartograficamente a completamento del sistema.
4. Nelle “aree calanchive” gli interventi edilizi o infrastrutturali eventualmente ammissibili devono prevedere la valutazione dei possibili effetti di interferenza visiva con l'ambito calanchivo vero e proprio per la tutelarne i particolari caratteri paesaggistici previa verifica di stabilità idrogeologica dei siti. Le condizioni per l'attuazione degli interventi, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto visivo connesso agli interventi, ed in particolare da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, sono i seguenti:



- a) la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno Studio di inserimento paesaggistico (art. 3.5 dell' [Appendice 3](#)) che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento da strade, da insediamenti urbani, da punti di vista panoramici, da percorsi di crinale, da coni di visuale del fondovalle ed individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo;
  - b) per gli interventi edilizi deve essere assicurato il rispetto di quanto stabilito nell'[Appendice 3](#) al presente regolamento: Tutela degli elementi di continuità paesaggistica;
  - c) deve essere assicurata la limitazione per l'altezza massima di m 7,50 per gli edifici su area di sedime in piano e di m 8,70 per gli edifici su area di sedime di pendio e con un piano seminterrato.
5. L'edificazione connessa alle attività agricole ed agli impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali in elevazione ricadenti **nelle aree circostanti i calanchi**, sono subordinati alla presentazione di uno studio di impatto visivo che comprenda adeguate misure di mitigazione.
6. Il P.S.C. disciplina la **Tutela paesaggistica dei Crinali** all'art. 2.8 delle relative Norme stabilendo particolari indirizzi. Il R.U.E. lungo le linee di crinale, individuate anche nelle tavole G (R.U.E. - Disciplina del territorio rurale), per una fascia di **m 100** rispetto ad ogni versante precisa che:
- a) gli interventi edilizi ammessi ed in particolare quelli che riguardano gli edifici e le attrezzature di servizio alla attività agricola, andranno corredati da uno Studio di inserimento paesaggistico (art. 3.5 dell'[Appendice 3](#)) da presentare in sede di richiesta del titolo abilitativo;
  - b) per gli interventi edilizi deve essere assicurato il rispetto di quanto stabilito nell'[Appendice 3](#) al presente regolamento: Tutela degli elementi di continuità paesaggistica;
  - c) vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale; in tale ambito va inoltre evitata l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche ed impianti in superficie (elettrodotti, linee telefoniche aeree) fatto salvo quanto previsto al comma 4 dell'art. 2.8 del P.S.C..
7. Il P.S.C. individua la **Viabilità panoramica** nelle tavole T.R 1 (1,2,3...27) e la disciplina la all'art. 2.12 delle relative Norme; il R.U.E. recepisce la disciplina del P.S.C. ed in particolare precisa che lungo la viabilità panoramica:
- a) gli interventi edilizi che riguardano nuovi edifici abitativi e/o produttivi di servizio alla attività agricola, andranno corredati da uno studio di inserimento paesaggistico (art. 3.5 dell'[Appendice 3](#)) ricercando il minor impatto possibile sulle vedute panoramiche ed attuando opere di di mitigazione degli impatti visivi;
  - b) per gli interventi edilizi deve essere assicurato il rispetto di quanto stabilito nell'[Appendice 3](#) al presente regolamento: Tutela degli elementi di continuità paesaggistica;

## **Art. 6.2 Divieto di installazioni pubblicitarie**

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

## TITOLO II LIMITAZIONI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONI D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ , DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI

### Art. 6.3 Limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali

1. Il P.S.C. disciplina le limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali nel territorio comunale, Il R.U.E., per quanto di competenza, fa proprie tali disposizioni con le precisazioni di cui ai commi seguenti.
2. Il P.S.C. individua, perimetra e disciplina le **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità** (art. 2.15 delle Norme del P.S.C. e tavole B3) e le **Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità** (art. 2.16 delle Norme del P.S.C. e tavole B3), il R.U.E. precisa che:
  - a) Sulle aree che presentano fenomeni di dissesto è previsto l'obbligo di presentazione e compilazione della Scheda di rilevamento dei movimenti franosi, di cui all'allegato B del P.T.C.P., in relazione a qualsiasi intervento, pubblico o privato. Il Comune è inoltre tenuto alla realizzazione di un S.I.T. specifico, anche in forma associata o convenzionata, sui dati anzidetti da rendere disponibile agli Enti sovraordinati.
  - b) Devono essere tenute apposite distanze di rispetto dalle aree interessate da frane attive ed in funzione della loro possibile evoluzione; l'entità di tali distanze sarà valutata caso per caso dall'Ufficio Comunale preposto sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi che il committente dovrà produrre ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo.
  - c) In adiacenza ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose e di terrazzi fluviali **non è consentito alcun intervento di nuova edificazione**, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate la larghezza della fascia deve essere estesa da due a tre volte l'altezza delle scarpate sottese e comunque rapportata alle condizioni fisico - meccaniche e di giacitura delle litologie presenti. In particolare tali prescrizioni, per le zone classificate sismiche, valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) e f) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della L.R. 19 giugno 1984, n. 35.
3. Il P.S.C. disciplina la **Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei** (art. 2.17 delle Norme del P.S.C.), il R.U.E. precisa che:
  - a) Le acque meteoriche, provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto in materia.
  - b) Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:
    - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
    - recuperate, tramite vasche o serbatoi di raccolta, previo studio idrogeologico se interrati, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e dell'uso irriguo. Le vasche o serbatoi di raccolta fuori terra sono soggetti a DIA, in quanto volume tecnico, ed alle prescrizioni da impartirsi dal Responsabile del Servizio relativamente all'impatto visivo.In merito all'invarianza idraulica si veda il successivo [art 6.5](#) e gli articoli relativi agli interventi edilizi nei Tessuti urbani consolidati ([Parte VII Titolo III](#) delle presenti norme).
  - c) E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
  - d) L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la 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 titolo abilitativo, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Tecnico di Bacino), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

### **TITOLO III PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO-INSEDIATIVO**

#### **Art. 6.4 Pianificazione di bacino e rischio fisico-insediativo**

1. Le disposizioni in materia di riduzione del **Rischio idrogeologico** dettate negli atti di pianificazione dell'Autorità di Bacino Regionale dei Fiumi Romagnoli vengono assunte e recepite, per quanto di competenza, nel R.U.E con le precisazioni di cui all'art. 2.20 del P.S.C., dovranno inoltre essere richiamate nel P.O.C. ed applicate in sede di approvazione dei PUA e del rilascio dei titoli abilitativi.
2. Le disposizioni in materia di **Sicurezza idraulica** dettate negli atti di pianificazione dell'Autorità di Bacino Regionale dei Fiumi Romagnoli vengono assunte e recepite, per quanto di competenza, nel R.U.E. con le precisazioni di cui all'art. 2.21 del P.S.C., dovranno essere richiamate nel P.O.C. ed applicate in sede di approvazione dei PUA e del rilascio dei titoli abilitativi.
3. In merito alla **Tutela idrogeologica del sistema rurale e forestale nei bacini collinari e montani** di cui all'art. 2.22 del P.S.C., il R.U.E. al fine di garantire la conservazione del suolo, la riduzione del rischio idrogeologico, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, dispone, per i territori collinari e montani ad uso agricolo o forestale, le seguenti prescrizioni:
  - a) Regimazione idrica superficiale: i proprietari ed i conduttori dei terreni devono realizzare e mantenere efficiente una rete di regimazione delle acque della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza; parimenti deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale, liberandola dai residui di lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da eventuali rifiuti;
  - b) Sorgenti e zone di ristagno idrico: i proprietari ed i conduttori dei terreni, in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o subsuperficiali, devono provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e drenaggio;
  - c) Opere idrauliche di consolidamento e di regimazione: in nessun caso devono essere danneggiate le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici; i terreni sulle quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti;
  - d) Scarpate stradali e fluviali: le scarpate stradali e fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola. Le scarpate devono essere recuperate facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbaceo - arbustive, mantenendo, se presente, il bosco;
  - e) Viabilità principale: le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade statali, provinciali, comunali) ed ai cigli di scarpata devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo superiore a 1,5 metri, in modo da evitare l'apporto di detriti e sedimenti; Incisioni fluviali: le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a due metri;
  - f) Viabilità minore: la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce devono essere mantenute idraulicamente efficienti e dotate di cunette, tagliacque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono mantenere una fascia di rispetto a tale viabilità non inferiore a 1,5 metri;

- g) Siepi e alberi isolati: nelle lavorazioni agricole dei terreni devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale;
- h) Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto: nei territori interessati da movimenti di massa, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertata e definita: la compatibilità delle utilizzazioni agrarie e delle tecniche di lavorazione con le condizioni di stabilità delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) e dei fenomeni di dissesto nonché l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;
- i) Lavorazioni del terreno: nei territori con pendenze medie dell'unità colturale maggiori del 30%, il sostegno previsto dalle misure agro-ambientali sarà indirizzato prioritariamente alla difesa del suolo.

### **Art. 6.5 Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica**

1. Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali provenienti originati dall'area stessa.
2. Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche, dovranno essere adottati gli accorgimenti e le procedure previste dall'art. 9 del Piano di Bacino – Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.350 del 17/3/2003 (pubblicata sul BUR n.47 del 2/4/2003).
3. La norma si applica a tutti gli interventi di trasformazione urbanistica che comportino un ampliamento netto delle superfici impermeabilizzate, vale a dire coperte da pavimentazioni non permeabili o da volumi edilizi.
4. La valutazione dell'invarianza idraulica dovrà essere eseguita secondo il metodo, i criteri e gli accorgimenti tecnici contenuti nella direttiva tecnica dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (delibera del Comitato Istituzionale n.3/2 del 20/10/2003).
5. Nel caso in cui venissero adottate, quali soluzioni progettuali per ottemperare l'invarianza idraulica, la realizzazione di un pozzo freatico oppure la dispersione nel sottosuolo in falda, occorrerà osservare le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) Realizzazione di un pozzo freatico  
Tale sistema è consentito nelle zone agricole, nonché nelle altre zone limitatamente ad interventi pubblici. Il pozzo freatico dovrà essere dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, fenestrazione, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto raccolta dalle coperture e convogliata direttamente al pozzo. L'eventuale presenza di un pozzo freatico esistente (profondità non superiore ai 12 metri dal p.c.) potrà consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali. In entrambi i casi dovrà essere allegata una relazione idraulica che dimostri l'insussistenza di aggravii ai deflussi superficiali rispetto alla situazione preesistente.
  - b) Dispersione nel sottosuolo in falda  
Nelle situazioni in cui ricorrano le condizioni di fattibilità naturale (presenza, nei primi 8 metri di profondità dal piano campagna, di acquifero insaturo o saturo non confinato, dotato di caratteristiche idrogeologiche tali da poter drenare i volumi idrici immessi), le acque pluviali possono essere disperse nel sottosuolo entro il primo acquifero. In questo caso, le acque da utilizzare saranno esclusivamente provenienti dai tetti degli edifici; le acque meteoriche raccolte su piazzali carrabili e non posti al livello del suolo o comunque calpestabili e frequentabili anche solo da pedoni, non possono essere utilizzate per questo scopo. A tal fine dovrà essere allegata una relazione idraulica che dimostri l'insussistenza di aggravii ai deflussi superficiali rispetto alla situazione preesistente.

E' comunque vietata la compensazione con immissione nella falda freatica nel raggio di 200 metri attorno ai pozzi acquedottistici, ovunque collocati.

6. **Gli interventi diretti** sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
- a) Tutte le opere necessarie al fine di garantire l'invarianza idraulica secondo quanto previsto dalla DGR 14.02.2005 n. 286 e dalla DRG 18.12.2006 n. 1860 devono essere, di norma, posizionate all'interno dell'area privata. Solo per le zone produttive, nel caso in cui si tratti di acque provenienti da piazzali interessati da movimentazione di veicoli pesanti, va previsto anche un impianto di trattamento fisico-chimico prima del collegamento al corpo recettore (fognatura , scolo, etc). idoneo a rendere i reflui recapitabili in tabella 3 di cui al D.Lgs.152/99. Anche tale impianto andrà comunque posizionato all'interno dell'area privata. Il trattamento mediante impianto chimico-fisico va inteso come indicazione di carattere previsionale generale potendosi prevedere, da parte dei progettisti, anche altre soluzioni impiantistiche purché di analoga efficacia in relazione alle caratteristiche proprie dei reflui da trattare.
  - b) La riutilizzazione dell'acqua di precipitazione per gli usi interni agli edifici, o irrigui (verde privato), presuppone i seguenti inderogabili obblighi:
    - che le acque raccolte siano esclusivamente provenienti dai tetti, e non da superfici carrabili o anche solo aperte al pubblico e calpestabili;
    - che le destinazioni delle acque di riciclo siano inibite per ogni forma di uso per cui sia richiesta acqua potabile;
  - c) Nelle zone produttive, nel caso si intenda riutilizzare le acque piovane attraverso la realizzazione di vasche di accumulo, per le acque provenienti da piazzali interessati da movimentazione di veicoli pesanti può essere previsto solo un impianto di separazione delle acque di prima pioggia. In questo caso, quindi, la separazione delle acque di prima pioggia non obbliga al trattamento chimico-fisico delle stesse.
7. **Gli strumenti urbanistici attuativi** sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
- a) Al fine di garantire l'invarianza idraulica, secondo quanto previsto dalla DGR 14.02.2005 n. 286 e dalla DRG 18.12.2006 n. 1860, può essere valutata anche una utilizzazione delle aree di urbanizzazione che dovranno essere cedute all'Ente Pubblico. In tal caso occorre l'assenso preventivo dell'Ente che dovrà farsi carico dell'area interessata.
  - b) Per le zone produttive, nel caso in cui si tratti di acque provenienti da piazzali interessati da movimentazione di veicoli pesanti, va previsto anche un impianto di trattamento fisico-chimico prima del collegamento al corpo recettore (fognatura , scolo, etc). idoneo a rendere i reflui recapitabili in tabella 3 di cui al D.Lgs.152/99. Nel caso in cui si ritenga opportuno non localizzare tale impianto su area privata, andrà concordato con l'Ente Pubblico l'eventuale posizionamento su un'area di urbanizzazione. Il trattamento mediante impianto chimico-fisico va inteso come indicazione di carattere previsionale generale potendosi prevedere, da parte dei progettisti, anche altre soluzioni impiantistiche purché di analoga efficacia in relazione alle caratteristiche proprie dei reflui da trattare.
  - c) La fattibilità tecnica delle opere di compensazione (vasche di laminazione interrato con o senza cisterne di utilità, cisterne di riciclo nel sottotetto, ecc.), deve essere valutata nella relazione geologico-tecnica, che accompagna obbligatoriamente, ai sensi del D.M. 11/03/88, lo strumento urbanistico attuativo. Il progetto delle opere di compensazione deve far parte integrante degli elaborati del PUA.

#### **Art. 6.6 Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano**

1. Il P.S.C. nelle tavole classificate B4 individua i pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile, per i quali trovano applicazione la definizione delle zone di rispetto definite dalla normativa vigente, all'art. 2.24 delle Norme del P.S.C. ne è disciplina la tutela . Il R.U.E. recepisce la disciplina del P.S.C. con le precisazioni di cui ai commi seguenti.

2. Le zone di rispetto di pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile sono così definite:
  - a) zone di tutela assoluta per un'estensione di 10 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa;
  - b) zone di rispetto per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa.
  
3. Le zone di tutela assoluta devono preferibilmente essere acquisite dal concessionario o, in ogni caso, quest'ultimo deve dimostrarne l'effettiva piena disponibilità. Ad esse si applicano le prescrizioni di cui alla normativa vigente in materia, prima di svolgere l'attività di prelievo. Nelle zone di tutela assoluta **sono ammesse esclusivamente**, e solo se necessarie, le infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità, la cui presenza deve essere giustificata anche dall'adozione di opportune misure di sicurezza;
  
4. La definizione di tali zone di rispetto e le disposizioni di tutela collegate sono finalizzate ad impedire, o minimizzare, il rischio di infiltrazioni contaminanti dalla superficie topografica o dal sottosuolo alterato che non possano essere rilevate in tempo utile dal sistema di protezione dinamica. Entro le zone di rispetto costituite dalle porzioni di territorio circostanti le zone di tutela assoluta per un'estensione di **200 metri** di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa, delimitate ai sensi della normativa vigente, **è vietato** l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
  - k) pozzi perdenti;
  - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto. In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'articolo 121 del D.Lgs. n.152/2006), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.
  
5. Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, fermo restando quanto disposto al precedente comma 4.
  
6. Entro le zone di rispetto, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, **ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria** degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:
  - a) messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate con la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;

- b) esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
  - c) le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.
7. Entro le zone di rispetto, in adempimento alle norme nazionali e regionali, **sono esclusi**, oltre a quanto indicato al comma 4, **incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso** relativi alle seguenti destinazioni:
- a) attività produttive artigianali e industriali
  - b) attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
  - c) attività di logistica delle merci e attività di magazzino che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata
  - d) realizzazione di nuove infrastrutture viarie.
- Nell'ambito dello svolgimento delle **attività compatibili** (attività agricole, artigianato di servizio, magazzino, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA, lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 4 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.
8. Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti.
9. Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente R.U.E. sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

#### **Art.6.7 Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate, a cura della proprietà, nella fognatura comunale, laddove esistente, secondo quanto disposto in materia, oppure, qualora non sia possibile tale soluzione, dovranno essere trattate e recapitate secondo quanto previsto dal D.G.R. n. 1503 del 9 giugno 2003.
2. Nei casi di acque reflue che non recapitano in pubblica fognatura, qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. In tal caso dovrà essere valutata la possibilità di convogliare la rete delle acque bianche meteoriche in un corpo idrico superficiale, così come definito dal D.G.R. n. 1503 del 9 giugno 2003.

### **TITOLO IV PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI**

#### **Art. 6.8 I Siti della Rete Natura 2000**

1. Il P.S.C. riporta nella tavola B.3.2.1 del Quadro conoscitivo la perimetrazione delle aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (Monte Careste), all'art. 2.25 delle relative Norme definisce le politiche di tutela e valorizzazione; il R.U.E. recepisce tali indirizzi e con particolare riferimento agli interventi edilizi in territorio rurale tutela le componenti di interesse ecologico per una qualificazione dell'area ai fini della biodiversità complessiva.

#### **Art. 6.9 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione**

1. Nella tavola B4 del P.S.C. e all'art. 2.26 delle relative Norme vengono individuati i seguenti progetti di tutela, recupero e valorizzazione:
  - a) tutela e valorizzazione dell'emergenza naturalistica delle **Marmitte dei Giganti** limitrofa, a monte, dell'abitato di Sarsina mediante la formazione di un Parco naturale. Il progetto del Parco delle Marmitte dei Giganti ha lo scopo di trovare soluzioni alle criticità di dissesto dell'area attraverso una serie di interventi mirati e specialistici ma in un quadro complessivo di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali ivi presenti favorendo in particolare gli usi ricreativi e didattici;
  - b) recupero ambientale del **lago di Quarto** per fini idroelettrici e turistici mediante introduzione di elementi di sosta, percorrenza, osservazione naturalistica e attività sportive;
  - c) recupero del sistema connettivo della **viabilità storica** nella zona a sud di **Pieve di Rivoschio**, con la formazione di una rete di percorsi storico naturalistici denominata "itinerari della memoria" in relazione al Parco della Pace e della Resistenza già ivi presente;
  - d) riqualificazione dell'**ambito fluviale** del versante a ridosso **del sistema insediativo di Sarsina** (zona archeologica di Pian di Bezzo, svincolo E45 e area di testa del sistema delle frane di Pescaglia). L'area individuata è tagliata in due dall'E45, la parte a ridosso dell'abitato è un'area di margine compresa tra infrastrutture viarie (E45 e SP 138 fondovalle del Savio) dove saranno previsti interventi per le attrezzature di servizio alla viabilità e interventi di rinaturalizzazione delle scarpate e delle aree interessate dai viadotti di raccordo con l'E45; la parte a sud dell'E45 che comprende anche un tratto consistente del fiume Savio è in massima parte soggetta a "Vincolo archeologico di tutela" in quanto "Area di accertata e rilevante consistenza archeologica - b1" (Pian di Bezzo) dove andranno previsti interventi finalizzati allo scavo archeologico e alla valorizzazione dei ritrovamenti (Parco archeologico);
  - e) consolidamento e miglioramento dell'inserimento ambientale del **sistema insediativo di Quarto** mediante interventi di rinaturalizzazione dei margini urbani e di arredo;
  - f) riqualificazione e rinaturalizzazione dell'**asta fluviale del Savio** compresa tra il lago di Quarto e Sarsina con individuazione dei tratti fluviali compatibili con attività sportive (canoa, pesca, ecc.).
2. Il presente R.U.E. fa propri tali progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuati dal P.S.C. e perimetra, nella propria cartografia, il Parco Comunale delle Marmitte dei Giganti.



## PARTE VII DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO, URBANIZZABILE E RURALE

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 7.1 Perequazione urbanistica e trasferimenti di potenzialità edificatoria

1. A norma dell' art. 7 della LR 20/2000 tutti gli ambiti individuati dal P.S.C. destinati alla trasformazione o alla riqualificazione urbanistica sono soggetti a perequazione. Il P.S.C. ha provveduto, all'art. 3.2 delle Norme, alla definizione dei diritti edificatori per i diversi ambiti di perequazione urbanistica, il R.U.E. recepisce tale disciplina con le precisazioni di cui ai commi successivi.
2. E' ammessa la possibilità di attuare trasferimenti di potenzialità edificatoria negli ambiti di trasformazione A12 e A13 o di riqualificazione A11, oltre ai casi individuati dal P.S.C., anche per le seguenti finalità:
  - a) depotenziamento del carico urbanistico negli ambiti consolidati con il conseguente raggiungimento di obiettivi di qualità nel reperimento di ulteriori standard a verde, a parcheggio, per dotazioni territoriali, nell'allargamento della viabilità esistente, nella riconfigurazione delle cortine edilizie urbane;
  - b) delocalizzazione di residenza non compatibile con i tessuti circostanti;
  - c) delocalizzazione di edifici ricadenti in aree di rischio ambientale o di vincoli infrastrutturali (zone di rispetto stradale, di elettrodotti),
3. I trasferimenti di cui al [comma 2](#) dovranno avvenire coerentemente agli usi, agli indici di densità edilizia e ai caratteri insediativi insediativi previsti dal P.O.C. e dal R.U.E. per lo specifico ambito e con le seguenti modalità:
  - a) nei casi di cui al comma 2 lettere a), b) e c) il trasferimenti di Sul residenziale, documentabile sulla base dell'ultima pratica edilizia approvata, può avvenire nella misura del 150% della Sul esistente.
  - b) nei casi di cui al comma 2 lettere a) e b) c) il trasferimenti di Sul non residenziale, documentabile sulla base dell'ultima pratica edilizia approvata, può avvenire a parità di Sul, non sono comunque ammessi trasferimenti con cambi d'uso a residenza.
  - c) gli edifici la cui potenzialità edificatoria viene trasferita sono, di norma, da demolire con ripristino dell'area di sedime.
4. Il trasferimento di quote di edificabilità comporta la specificazione delle condizioni di cui ai commi precedenti all'interno della **convenzione di PUA** o del **permesso di costruzione convenzionato** fra il Comune ed il proprietario dell'area che genera il potenziale edificatorio da trasferire, ed eventualmente anche il proprietario dell'area su cui viene collocato tale potenziale.
5. In sede di POC è inoltre possibile trasferire quote di capacità edificatoria anche nei lotti "ad indice zero" costituiti da terreni privi di potenziale edificatorio, che possono essere acquisiti dal Comune negli Ambiti di trasformazione e riqualificazione. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accetti di acquisire dai privati i lotti "ad indice zero" quale quota aggiuntiva rispetto allo standard minimo di legge dovuto, il Comune potrà utilizzare tali aree solo per interventi di edilizia residenziale pubblica o per dotazioni territoriali pubbliche e non per trasferimenti di quote edificatorie. La massima capacità edificatoria nei lotti "ad indice zero" deve essere non superiore all'applicazione di un Uf di 0,45 mq/mq.

## TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICI

### Art. 7.2 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. In applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, non riguardanti gli ambiti di conservazione in quanto specificati all'art. 3.11 delle norme del P.S.C., sono fissati nei seguenti tipi,:
  - a) **Manutenzione ordinaria.** Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di parti degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti:
    - senza modifica dei materiali e delle tecnologie;
    - senza modifica dell'utilizzo dei locali.
  - b) **Manutenzione straordinaria.** Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
  - d) **Restauro e risanamento conservativo.** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
  - e) **Ripristino tipologico.** Gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

    - e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
    - e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
    - e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
  - f) **Ristrutturazione edilizia.** Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

- g) Nuova costruzione.** Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- g.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, la demolizione e ricostruzione con modifica, rispetto all'esistente, della sagoma e/o dei volumi e/o dell'area di sedime, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
  - g.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - g.3)** la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - g.4)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - g.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - g.6)** gli interventi pertinenziali, qualora comportino la realizzazione di un volume (VT) superiore al 20% del volume (VT) dell'edificio principale si qualificano come interventi di nuova costruzione g.1);
  - g.7)** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- h) Ristrutturazione urbanistica.** Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- i) Demolizione.** Sono interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne
- l) Recupero e risanamento delle aree libere.** Sono interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
- m) Significativi movimenti di terra.** Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quanto comportano movimenti di terreno superiori a mc 30 e/o scavi di profondità superiori a m 1,00.

### TITOLO III TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

#### Art. 7.3 Definizione

1. Sono definiti Tessuti urbani consolidati:
  - gli Ambiti urbani consolidati A-10 di cui all'art. 7.4
  - gli Ambiti da riqualificare A-11 di cui all'art. 7.8
  - gli Ambiti per attività produttive ricadenti in territorio urbano A-13 di cui all' art. 7.9Tali ambiti sono disciplinati dalle presenti Norme e dalle tavole F.

#### Art. 7.4 Ambiti urbani consolidati A-10

1. Sono definiti Ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E. individua l'esigenza di qualificare il tessuto edilizio esistente nell'assetto spaziale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri diversi per tipologia insediativa, vengono classificati nei seguenti sub ambiti:
  - **Sub ambito A10-1** - Comprende tessuti urbani d'impianto recente su impianto viario preesistente (sedime della città romana non riutilizzata in epoca medioevale), è composto prevalentemente da tipi edilizi mono-bifamiliari su lotto singolo;
  - **Sub ambito A10-2** - Comprende tessuti urbani d'impianto recente a sviluppo lineare su percorso matrice, in genere preesistente al tessuto, e su nuova viabilità d'impianto e collegamento; è composto prevalentemente da tipi edilizi residenziali su lotto singolo, anche di pendio, a densità mista (tipi mono - bifamiliari e in linea), A Sarsina tale tessuto si conforma in isolati a "gradoni" normali al pendio lungo le direttrici viarie in uscita dai precedenti impianti urbani.
  - **Sub ambito A10-3** - Comprende un tessuto urbano d'impianto recente pianificato composto da tipi edilizi residenziali a schiera e/o in linea derivati da progettazione unitaria (Piani Particolareggiati).
  - **Sub ambito A10-4** - Comprende un tessuto urbano composto da edilizia rada, prevalentemente residenziale, in genere a saturazione di aree di margine, anche in zone non stabili, con tipi mono - bifamiliari e in linea isolati su lotti spesso in forte pendio.
  - **Sub ambito A10-5** - Comprende un tessuto urbano d'impianto recente composto da edilizia rada, in aree di margine, con tipi residenziali mono-bifamiliari su lotti spesso in forte pendio e tipi specialistici monocellulari di grandi dimensioni a funzione produttiva o commerciale (capannoni).

#### Art. 7.5 Funzioni ammesse negli Ambiti urbani consolidati A-10

1. Negli Ambiti urbani consolidati sono ammesse le seguenti funzioni  
Gruppi di categorie funzionali:
  - a** **funzione abitativa**
    - a1** abitazioni residenziali e relativi servizi; (Cu B)
    - a2** collegi, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi); (Cu B)
  - b** **funzioni terziarie**
    - b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; (Cu B)
    - b2** medie strutture di vendita ove già esistenti;

	<b>1</b>	medio-piccole strutture di vendita,	(Cu M)
<b>b5</b>		funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
<b>b6</b>		artigianato di servizio;	(Cu M)
<b>b7</b>		attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni;	(Cu B)
<b>b8</b>		studi professionali;	(Cu B)
<b>b9</b>		funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;	(Cu M)
<b>b10</b>		pubblici esercizi;	(Cu M)
<b>b11</b>		autorimesse di uso pubblico;	(Cu n)
<b>b12</b>		impianti sportivi scoperti di uso privato;	(Cu B)
<b>b13</b>		strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;	(Cu B)
<b>b14</b>		impianti di distribuzione carburanti e relativi servizi (secondo quanto previsto dalla Legislazione vigente in materia)	(CuM)
<b>c</b>		<b>funzioni produttive manifatturiere</b>	
	<b>c1</b>	funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b7, solo se esistenti e compatibili;	(Cu M)
	<b>c2</b>	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi, solo se esistenti e compatibili	(Cu M)
	<b>c3</b>	attività di deposito, solo se esistenti e compatibili;	(Cu M)
<b>e</b>		<b>funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione</b>	
	<b>e1</b>	alberghi e motel;	(Cu A)
	<b>e2</b>	spazi espositivi e congressuali;	(Cu A)
	<b>e3</b>	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc)	(Cu M)
	<b>e5</b>	ristoranti, bar, enoteche, ecc.	(Cu M)

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

#### **Art. 7.6 Interventi edilizi ammessi negli Ambiti urbani consolidati A-10**

1. Gli interventi ammessi negli Ambiti urbani consolidati A10 sono differenziati per i diversi Sub ambiti sulla base dei diversi tipi di tessuto urbano:
  - interventi di cui al precedente [articolo 7.2](#) lettere a), b), d), e), f), g), h), i), l) con le limitazioni e prescrizioni stabilite nel successivo [articolo 7.7](#).
2. Negli edifici a destinazione residenziale, negli Ambiti urbani consolidati, fatte salve le limitazioni previste dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico, è consentito, ai sensi della Legge Regionale n. 11/'98, **il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto** di edifici esistenti ed ultimati entro la data di entrata in vigore della suddetta legge, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SUL. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri: altezza utile media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa; il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16. Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti **sono classificati come ristrutturazione edilizia** (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico, della monetizzazione della dotazione di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

## Art. 7.7 Modalità di trasformazione degli interventi edilizi negli Ambiti urbani consolidati A-10

1. Per alcuni sub ambiti e sulla base delle diverse tipologie edilizie sono ammessi interventi di nuova costruzione, quale completamento e rinnovamento del tessuto edilizio esistente, secondo le modalità e le condizioni riportate ai commi seguenti.

### 2. **Ampliamento in pianta.**

Per ampliamento in pianta si intende l'incremento della superficie di un edificio già esistente e che trova riscontro nell'aumento della superficie coperta del lotto; riguarda alcuni sub ambiti e solo alcune tipologie edilizie residenziali:

#### a) Sub ambiti nei quali è possibile attuare l'ampliamento in pianta:

- sub ambiti **A10.1, A10-2, A10-4 e A10-5.**
- Nell'ambito A10 di Sarsina e di Quarto entro il perimetro dell'area a rischio di frana valgono le limitazioni stabilite dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

#### b) Tipi edilizi per i quali è possibile attuare l'ampliamento in pianta:

- tipi edilizi **AP1 e AP2** mono-bifamiliare di area piana
- tipi edilizi **P1, P2, P3, P4** mono-bifamiliare di pendio

secondo quanto definito negli schemi grafici **1a** e **1b** qui di seguito allegati; sono assimilabili ai tipi edilizi di cui sopra anche edifici non residenziali che presentano pari consistenza edilizia (volumetria e numero di piani) e caratteri distributivi simili.

#### c) Limiti e condizioni per gli ampliamenti in pianta:

- Sul massima per i sub ambiti A10-1, A10-2, A10-4 e A10-5 = mq **30** per i tipi **monofamiliari** d'area piana e di pendio (AP1, AP2, P1, P2, P3, P4) per un nuovo corpo edilizio anche non aggregato esclusivamente ad uso garage e servizi;
- Sul massima per i sub ambiti A10-1, A10-2, A10-4 e A10-5 = mq **30+30** per i tipi **bifamiliari** d'area piana e di pendio (AP1, AP2, P1, P2, P3, P4) per un nuovo corpo edilizio anche non aggregato esclusivamente ad uso garage e servizi;
- Sul massima per i sub ambiti A10-2 e A10-5 = **50%** della Sul esistente per i tutti tipi mono bifamiliari d'area piana e di pendio (AP1, AP2, P1, P2, P3, P4) ad uso residenza, garage, servizi ed altre funzioni ammesse secondo quanto definito nello schema grafico **2a** qui di seguito allegato;
- distanze dalle strade: l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada; nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento risulti in posizione isolata rispetto all'edificato contiguo lungo strada, la distanza dovrà essere di m **5,00** salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
- distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima:
  - per gli ampliamenti esclusivamente ad uso garage e servizi: m **3,00** (un piano);
  - per gli ampliamenti residenziali: non superiore all'altezza massima dell'edificio da ampliare;
- indice di visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a **0,5**;
- superficie permeabile:  $\geq$  del **30%**;
- deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

### 3. **Ampliamento mediante sopraelevazione.**

Per sopraelevazione si intende l'incremento in altezza di un edificio o di un corpo edilizio già esistente senza aumento della superficie coperta del lotto; riguarda unicamente alcuni tessuti urbani e solo alcune tipologie edilizie residenziali.

#### a) Sub ambiti nei quali è possibile attuare la sopraelevazione:

- sub ambiti **A10-2** e **A10-5**;
- Nell'ambito A10 di Sarsina e di Quarto entro il perimetro dell'area a rischio di frana valgono le limitazioni stabilite dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

b) Tipi edilizi per i quali è possibile attuare la sopraelevazione:

- tipo edilizio **AP1** mono-bifamiliare di area piana e tipo edilizio **P2** mono-bifamiliare di pendio secondo quanto definito negli schemi grafici **1a** e **1b** qui di seguito allegati;

c) Limiti e condizioni alle sopraelevazioni:

- Sul massima: la superficie del sedime del corpo principale dell'edificio secondo quanto definito nello schema grafico **2b** qui di seguito allegato;
- distanze dalle strade: l'allineamento prevalente dell'edificio lungo strada salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
- distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: un ulteriore piano più un eventuale sottotetto non abitabile, rispetto allo stato di fatto e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti con un massimo di m **10,00**;
- indice di visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a **0,5**;
- superficie permeabile:  $\geq$  del **30%**.

#### 4. **Demolizione e ricostruzione con modifiche**

La demolizione e ricostruzione parziale o completa **con modifica**, rispetto all'esistente da demolire, della sagoma, dei volumi e dell'area di sedime, può essere attuata in tutti gli Ambiti urbani consolidati.

a) Tipi edilizi per i quali è possibile attuare la demolizione e ricostruzione:

- tutti quelli che non presentano elementi d'interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale;

b) Tipi edilizi ammessi:

- i nuovi edifici abitativi dovranno essere riconducibile alla tipologia prevalente nell'area circostante l'intervento e riportate negli schemi 1a, 1b, 1c, 1c' e 1d;
- per gli edifici non abitativi, riconducibili alle funzioni ammesse di cui all' [art. 7.5](#), sono consentite tipologie specialistiche;
- solo per il sub ambito A10-5 l'intervento di nuova costruzione relativo alla **Scheda Lotti Inedificati: RANCHIO Lotto 1** dovrà essere riconducibile per tipologia a quella riportata nello schema **1e** (Definizioni dei tipi edilizi) qui allegato e realizzato secondo quanto previsto nel successivo [art. 7.11](#);
- nell'ambito A10 di Sarsina e di Quarto entro il perimetro dell'area a rischio di frana valgono le limitazioni stabilite dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

c) Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione:

- per gli edifici abitativi i limiti di Sul sono determinati dalla tipologia edilizia e dai successivi parametri;
- per gli edifici a tipologia specialistica (prevalentemente non abitativi) non pubblici: UF: 0,5 mq/mq
- nei casi di demolizione e ricostruzione dei tipi edilizi **1e** (edifici produttivi) nel sub ambito A10-5 (Ranchio) non è ammesso il cambio d'uso alle funzioni **a**) - Residenziali fatto salvo quanto previsto al [comma 2 dell' art. 7.10](#).
- distanze dalle strade: l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada; nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento risulti in posizione isolata rispetto all'edificato contiguo lungo strada, la distanza dovrà essere di m **5,00** salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;

- distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti (art. 8 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e comunque con un massimo di m **10,00**.
- indice di visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a **0,5**;
- superficie permeabile:  $\geq$  del **40%**;
- deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

## 5. Nuova costruzione su lotti ineditati

I lotti interclusi ancora ineditati presenti nei tessuti urbani consolidati sono individuati nelle **Schede dei Lotti Ineditati** allegate alle presenti Norme ([Allegato 02.2](#)); in tali aree può essere attuata, a completamento del tessuto edilizio, coerentemente alle tipologie prevalenti presenti nei diversi sub ambiti e per le funzioni ammesse, l'intervento di Nuova costruzione alle seguenti condizioni:

### a) Tipi edilizi ammessi:

- i nuovi edifici abitativi dovranno essere riconducibili per tipologia e dimensione massima a quelli riportate negli schemi **1a**, **1b** e **1c** ad unico vano scala (Definizioni dei tipi edilizi) qui allegati;
- per gli edifici prevalentemente non abitativi, riconducibili alle funzioni ammesse di cui all'[art. 7.5](#), sono consentite tipologie specialistiche;
- solo per il sub ambito A10-5 l'intervento di nuova costruzione relativo alla **Scheda Lotti Ineditati: RANCHIO Lotto 1** dovrà essere riconducibile per tipologia a quella riportata nello schema **1e** (Definizioni dei tipi edilizi) qui allegato e realizzato secondo quanto previsto nel successivo [art. 7.11](#);
- nell'ambito A10 di Sarsina e di Quarto entro il perimetro dell'area a rischio di frana valgono le limitazioni stabilite dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

### b) Limiti e condizioni della nuova costruzione:

- le particolari prescrizioni riportate nelle singole Schede dei lotti ineditati ([Allegato 02.2](#)) prevalgono su quanto stabilito nel presente articolo;
- per gli edifici abitativi i limiti di Sul sono determinati dalla tipologia edilizia e dai successivi parametri;
- per gli edifici a tipologia specialistica (prevalentemente non abitativi) Indice di utilizzazione fondiaria UF: 0,5 mq/mq
- distanze minima dalle strade: m 5,00 salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
- distanze dai confini: m 5,00, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00 (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti (art. 8 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e comunque con un massimo di m 10,00;
- indice di visuale libera: non inferiore a 0,5;
- superficie permeabile:  $\geq$  del 40%
- deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

## 6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai commi precedenti è comunque subordinata:

- alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Piano stralcio per il rischio Idrogeologico (Autorità di Bacino);
- alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
- al mantenimento dell'invarianza idraulica;

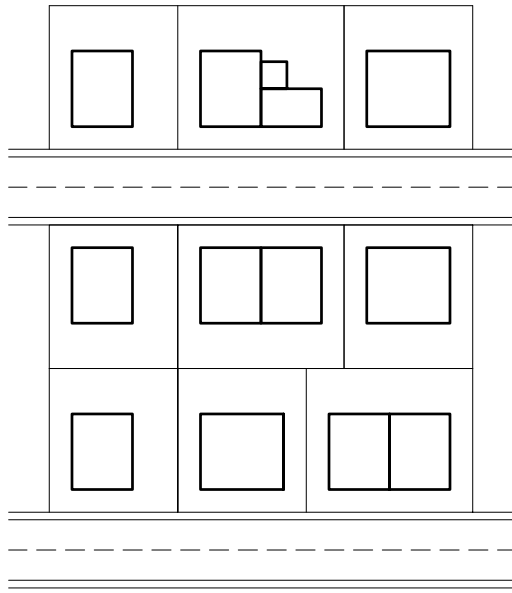


- alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;
- al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale;
- al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico come da Deliberazione comunale;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa relativa all'intero edificio.

**Art. 7.8 Ambiti da riqualificare A-11**

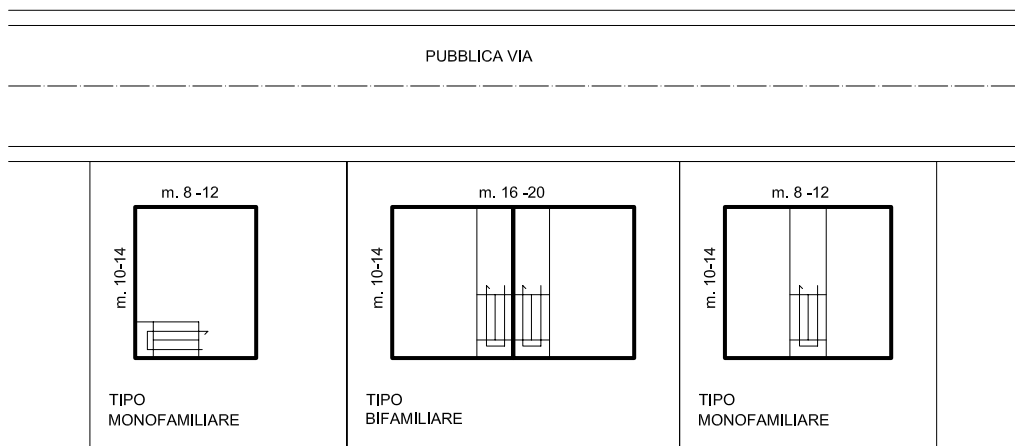
1. L'Ambito da riqualificare A-11 Ranchio - Campo d'Otra è disciplinato dal Titolo IX del P.S.C. e dalla relativa scheda d'ambito n. 6.
2. Gli edifici esistenti in tale ambito, in assenza di inserimento nel P.O.C. possono attuare unicamente i seguenti interventi:
  - edifici residenziali e di servizio alla residenza: manutenzione straordinaria b) e ristrutturazione edilizia f) se ammessa dalla relativa Scheda;
  - edifici per allevamenti e di servizio all'agricoltura: manutenzione straordinaria b).

**DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI**

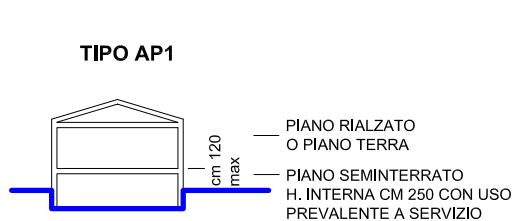


**TESSUTO DI TIPI MONO-BIFAMILIARI SU LOTTO SINGOLO DI AREA PIANA**

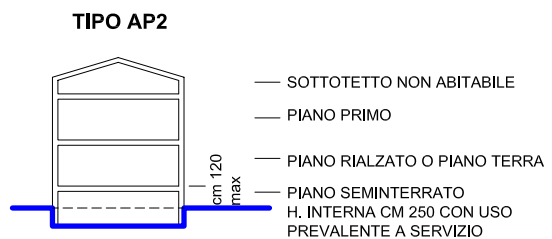
**TIPI EDILIZI MONO-BIFAMILIARE DI AREA PIANA**



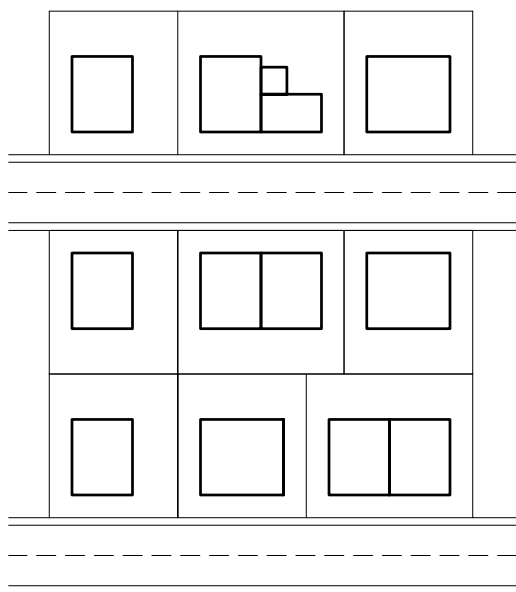
**SEZIONE SCHEMATICA DEL TIPO MONO - BIFAMILIARE DI AREA PIANA**



**TIPO AP1 - AD UN PIANO FUORI TERRA (piu' eventuale seminterrato)**

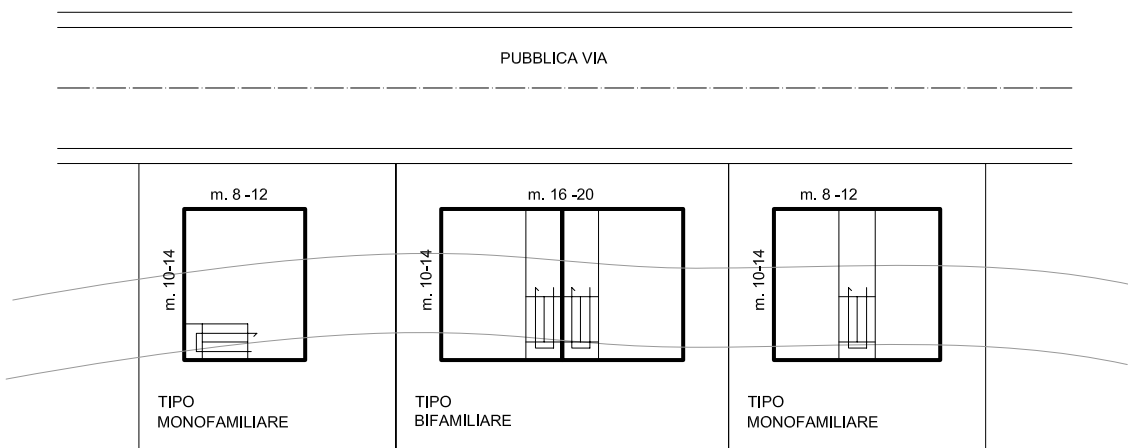


**TIPO AP2 - A DUE PIANI FUORI TERRA (piu' eventuale seminterrato)**

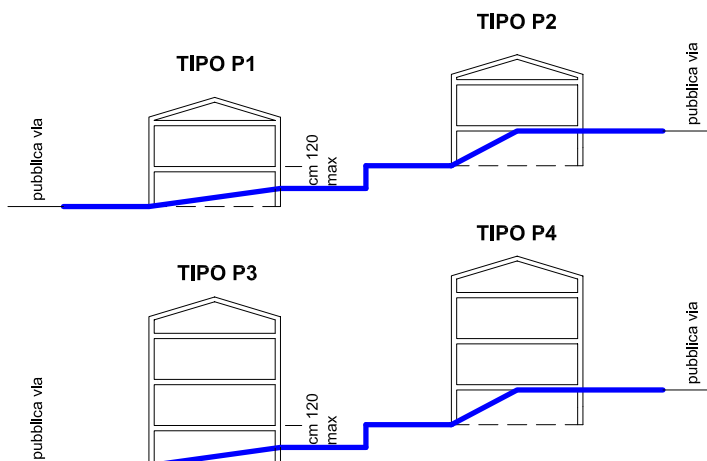


**TESSUTO DI TIPI MONO-BIFAMILIARI SU LOTTO SINGOLO DI PENDIO**

**TIPI EDILIZI MONO-BIFAMILIARE DI PENDIO**



**SEZIONE SCHEMATICA DEL TIPO DI PENDIO**



**TIPO P1 - A DUE PIANI FUORI TERRA (con strada e accesso da valle)**

**TIPO P2 - A DUE PIANI FUORI TERRA (con strada e accesso da monte)**

- PIANO TERRA / PRIMO
- PIANO SEMINTERRATO
- H. INTERNA CM 250 CON USO PREVALENTE A SERVIZIO

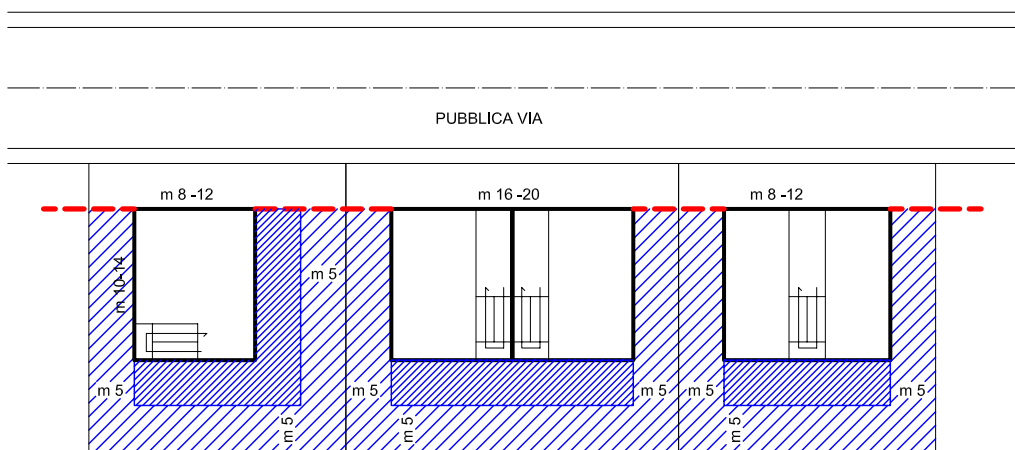
**TIPO P3 e P4 - A TRE PIANI FUORI TERRA (con strada e accesso da valle e da monte)**

- SOTTOTETTO NON ABITABILE
- PIANO PRIMO / SECONDO
- PIANO TERRA /PRIMO
- PIANO SEMINTERRATO
- H. INTERNA CM 250 AD USO PREVALENTE A SERVIZIO

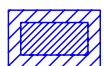
schema

2a

# SCHEMI DI **AMPLIAMENTO IN PIANTA** DEI TIPI EDILIZI MONO-BIFAMILIARE DI AREA PIANA E DI PENDIO



--- Allineamento prevalente dell'edificato lungo strada



Area disponibile per l'edificazione, è ammessa anche l'edificazione in confine solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.

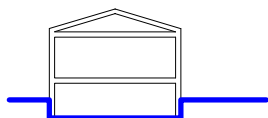
schema

2b

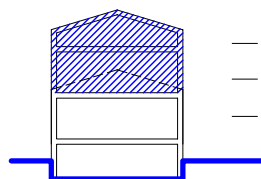
# SCHEMI DI **SOPRAELEVAZIONE** DEI TIPI EDILIZI MONO - BIFAMILIARE DI AREA PIANA E DI PENDIO

## TIPO D'AREA PIANA

TIPO AP1



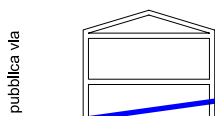
SOPRAELEVAZIONE DEL TIPO AP1



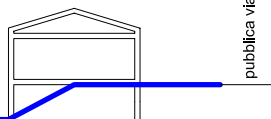
- SOTTOTETTO NON ABITABILE
- PIANO PRIMO
- PIANO PIANO TERRA O RIALZATO

## TIPI DI PENDIO

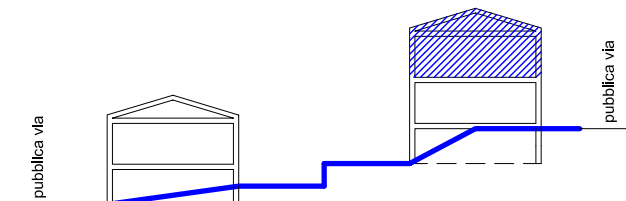
TIPO P1



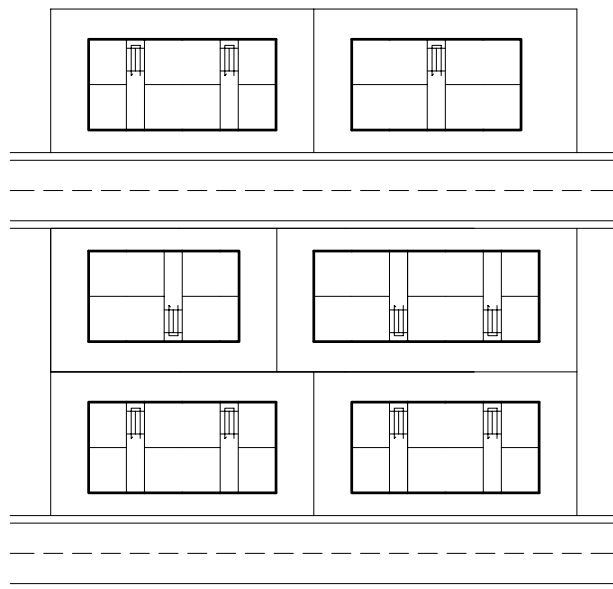
TIPO P2



SOPRAELEVAZIONE DEL TIPO P2 (il tipo P1 non può sopraelevare)

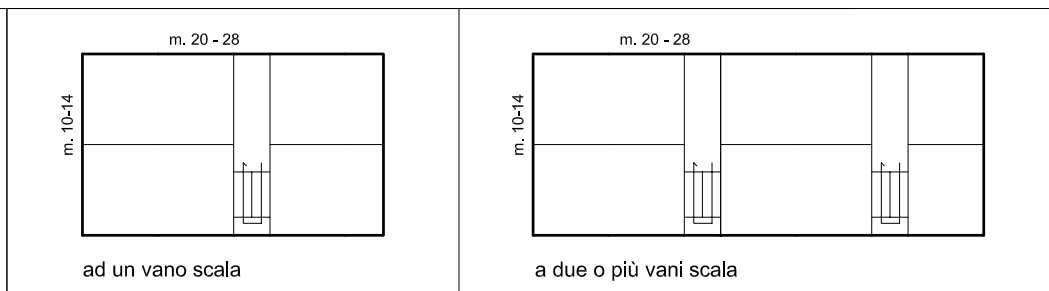
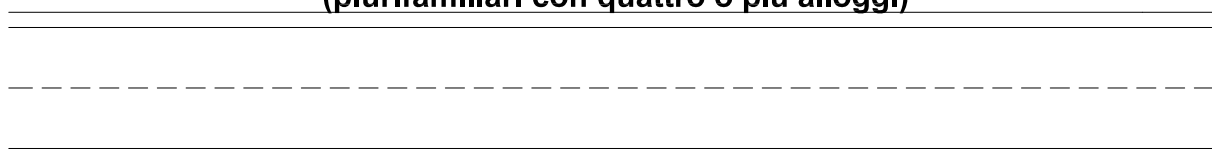


- Interventi di sopraelevazione ammessi

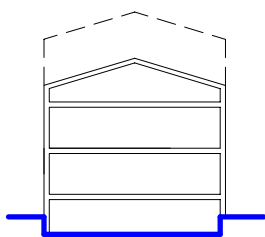


TESSUTO DI TIPI IN LINEA

TIPI EDILIZI IN LINEA DI AREA PIANA o DI PENDIO  
(plurifamiliari con quattro o più alloggi)



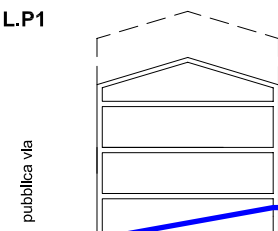
TIPO L.AP



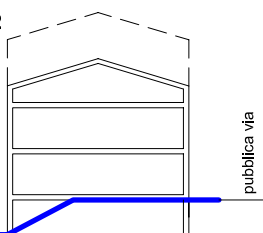
TIPO IN LINEA DI AREA PIANA

- SOTTOTETTO NON ABITABILE
- PIANO PRIMO / SECONDO / TERZO
- PIANO RIALZATO O PIANO TERRA
- PIANO SEMINTERRATO (eventuale)  
H. INTERNA CM 250 CON USO PREVALENTE A SERVIZIO

TIPO L.P1



TIPO L.P2

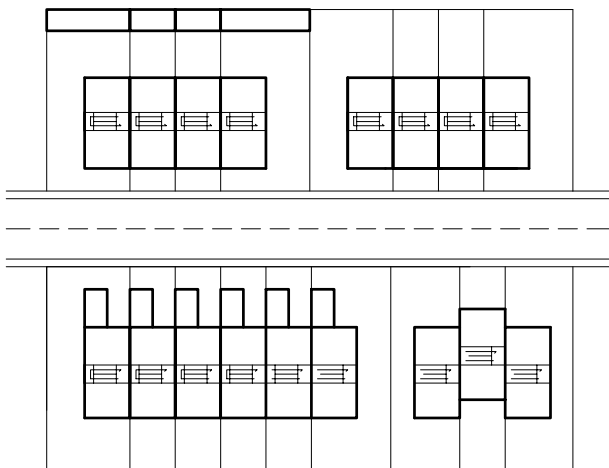


TIPO IN LINEA DI PENDIO (con strada e accesso da valle e da monte)

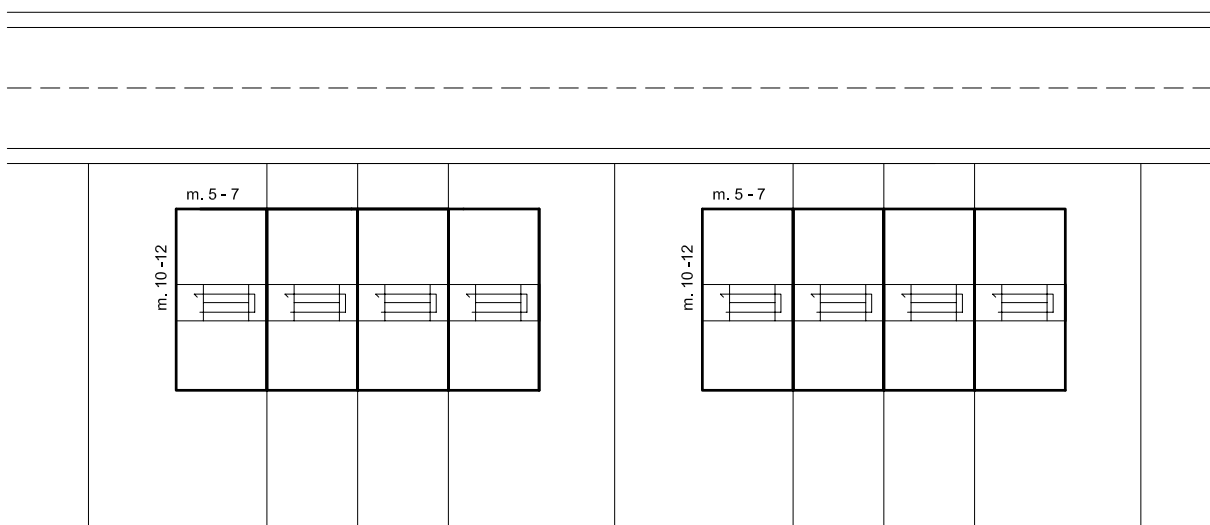
- SOTTOTETTO NON ABITABILE
- PIANO PRIMO / SECONDO / TERZO
- PIANO TERRA /PRIMO
- PIANO SEMINTERRATO  
H. INTERNA CM 250 AD USO PREVALENTE A SERVIZIO

DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI

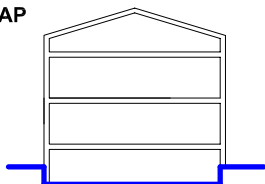
TESSUTO DI TIPI A SCHIERA



TIPI EDILIZI A SCHIERA DI AREA PIANA o DI PENDIO



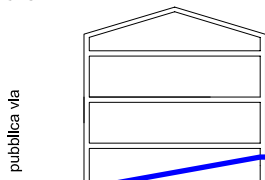
TIPO S.AP



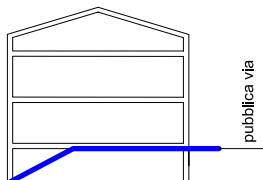
TIPO A SCHIERA DI AREA PIANA

- SOTTOTETTO
- PIANO PRIMO / SECONDO
- PIANO RIALZATO O PIANO TERRA
- PIANO SEMINTERRATO (eventuale)  
H. INTERNA CM 250 CON USO PREVALENTE A SERVIZIO

TIPO S.P1



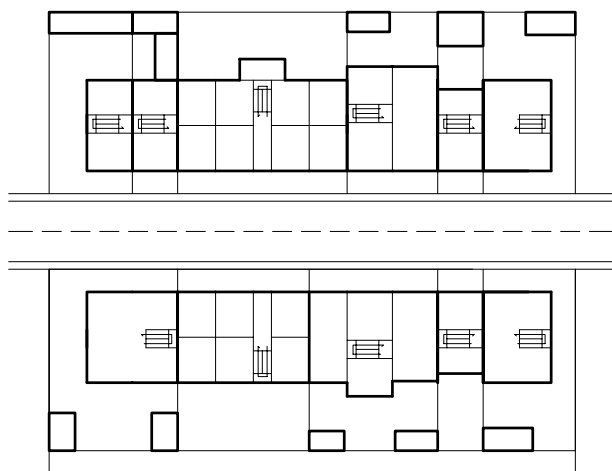
TIPO S.P2



TIPO A SCHIERA DI PENDIO (con strada e accesso da valle e da monte)

- SOTTOTETTO
- PIANO PRIMO / SECONDO
- PIANO TERRA /PRIMO
- PIANO SEMINTERRATO  
H. INTERNA CM 250 AD USO PREVALENTE A SERVIZIO

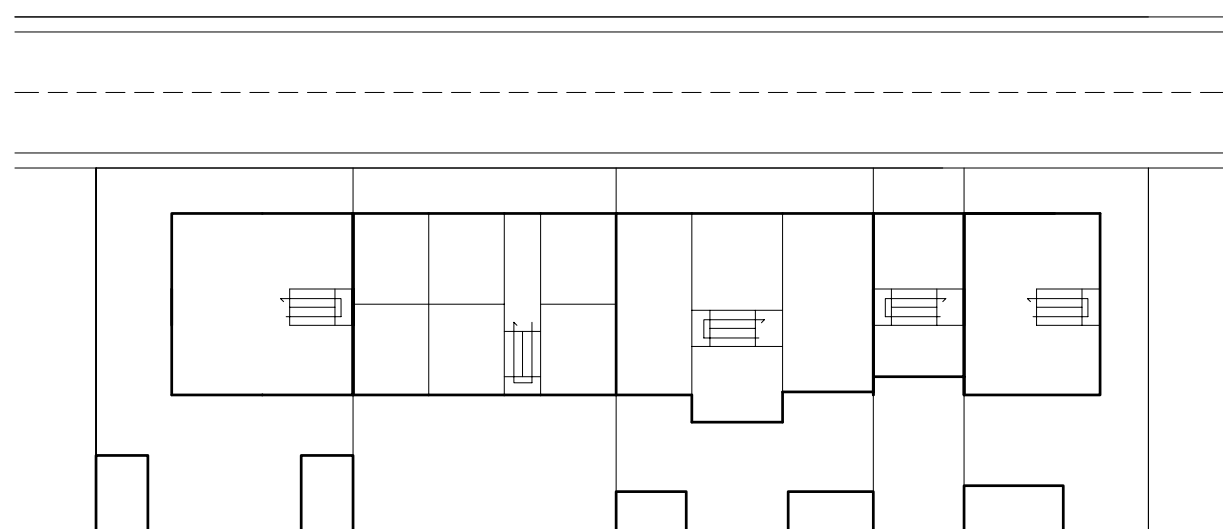
**DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI**



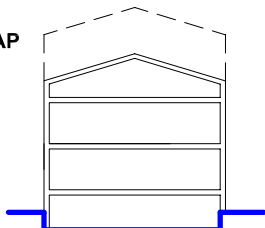
**TESSUTO DI TIPI A SCHIERA e IN LINEA AGGREGATI**

(derivati da ristrutturazione o da nuovo impianto)

**TIPI EDILIZI A SCHIERA e IN LINEA AGGREGATI (di area piana o di pendio)**



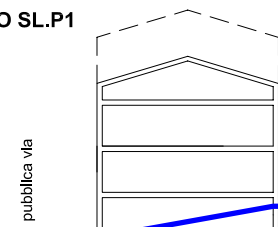
**TIPO SL.AP**



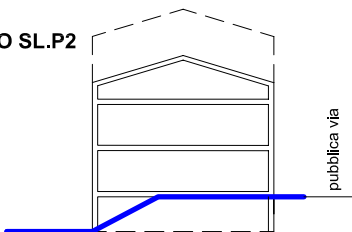
**TIPO AGGREGATO DI AREA PIANA**

- SOTTOTETTO NON ABITABILE
- PIANO PRIMO / SECONDO / TERZO
- PIANO RIALZATO O PIANO TERRA
- PIANO SEMINTERRATO (eventuale)  
H. INTERNA CM 250 CON USO PREVALENTE A SERVIZIO

**TIPO SL.P1**



**TIPO SL.P2**



**TIPO AGGREGATO DI PENDIO (con strada e accesso da valle e da monte)**

- SOTTOTETTO NON ABITABILE
- PIANO PRIMO / SECONDO / TERZO
- PIANO TERRA /PRIMO
- PIANO SEMINTERRATO  
H. INTERNA CM 250 AD USO PREVALENTE A SERVIZIO

## Art. 7.9 Ambiti specializzati per attività produttive ricadenti in territorio urbano A-13

1. Per Ambiti specializzati per attività produttive ricadenti in territorio urbano si intendono le parti di territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali, produttive, direzionali e turistico-ricettive.
2. Tali ambiti vengono classificati nei seguenti sub ambiti:
  - **Sub ambito A13-1** – Sub ambito specializzato per **attività produttive e commerciali**. Comprende un tessuto urbano d’impianto recente composto prevalentemente da tipi edilizi specialistici, in genere monocellulari di grandi dimensioni a funzione produttiva o commerciale, su impianto viario progettato (Piani Particolareggiati) ma anche ad intasamento di aree libere di risulta.
  - **Sub Ambito A13-2** – Sub Ambito specializzato per **attività terziarie**. Comprende un tessuto urbano composto da una prevalenza di edifici specialistici a funzione turistico-ricettiva;

## Art. 7.10 Funzioni ammesse nei Sub ambiti specializzati per attività produttive e commerciali A13-1

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive e commerciali A13-1 sono ammesse le seguenti funzioni:  
Gruppi di categorie funzionali:
  - b funzioni terziarie**
    - b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato non alimentari; (Cu B)
    - b2** medie strutture di vendita:
      - 1** medio-piccole strutture di vendita; (Cu M)
    - b5** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative in quantità non prevalente; (Cu A)
    - b6** artigianato di servizio; (Cu M)
    - b8** studi professionali; (Cu B)
    - b10** pubblici esercizi; (Cu M)
    - b11** autorimesse di uso pubblico; (Cu n)
    - b14** impianti di distribuzione carburanti (secondo quanto previsto dalla Legislazione vigente in materia) (CuM)
  - c funzioni produttive manifatturiere**
    - c1** funzioni produttive di tipo manifatturiero ; (Cu M)
    - c2** attività commerciali all’ingrosso, magazzini e depositi; (Cu M)
    - c3** attività di deposito; (Cu M)
    - c4** insediamento di tipo agro-industriale; (Cu M)
  - d funzioni agricole**
    - d4** Impianti produttivi agroalimentari:
      - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aventi carattere produttivo previa verifica e mitigazione degli impatti prodotti (aria, acqua, suolo); (Cu M)
  - e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
    - e1** alberghi e motel; (Cu A)
    - e2** spazi espositivi e congressuali; (Cu A)
    - e5** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (Cu M)
2. E’ ammessa la funzione **a1** (residenza e relativi servizi) totalmente connessa ed integrata all’edificio produttivo o commerciale per l’abitazione del titolare e/o del personale di sorveglianza con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SUL non superiore al 30% della SUL edificata e comunque non superiore a 250 mq.. L’uso **a1** è consentito in quantità superiore solo nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.



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

#### **Art. 7.11 Interventi edilizi ammessi nei Sub Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali A13-1 e modalità di trasformazione**

1. Sono ammessi gli interventi di cui al precedente [articolo 7.2](#) lettere a), b), c), d), f), g), h), i), l) con le limitazioni e prescrizioni stabilite nei successivi commi.
2. La localizzazione di nuove strutture di vendita, ad esclusione degli esercizi di vicinato, è disciplinata dal P.S.C. all'art. 3.27.

#### **3. Ampliamento in pianta, sopraelevazione, sopralcature interne**

L'intervento è finalizzato al miglioramento dell'assetto funzionale dell'azienda e delle caratteristiche ambientali dell'area.

##### a) Limiti e condizioni dell'ampliamento:

- i limiti di Sul massima sono determinati dai successivi parametri;
- rapporto di copertura Q: **0,6** mq/mq
- distanze dalle strade: m **5,00** salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
- distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: m **11,00** fatti salvi particolari corpi tecnici;
- indice di visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a **0,5**;
- superficie permeabile:  $\geq$  del **20%**;
- l'ampliamento delle strutture esistenti di vendita medio piccole (funzione b2.1) è subordinata al rispetto anche dei seguenti limiti parametri dimensionali:
  - Superficie di vendita di prodotti alimentari:  $\leq$  mq **400**
  - Superficie di vendita di prodotti non alimentari:  $\leq$  mq **1.500** se collocati sull'asse dell'E45,  $\leq$  mq **800** negli altri casi.

#### **4. Demolizione e ricostruzione con modifiche**

La demolizione e ricostruzione parziale o completa con modifica, rispetto all'esistente da demolire, della sagoma, dei volumi e dell'area di sedime, può essere attuata alle seguenti condizioni:

##### a) Tipi edilizi ammessi:

- Il nuovo edificio dovrà essere riconducibile alle tipologie prevalenti presenti nel subambito e riportate nello schema **1e** qui di seguito allegato; sono comunque consentite altre tipologie specialistiche, riconducibili alle funzioni ammesse di cui all' [art. 7.10](#) (non abitative).

##### b) Ampliamenti contestuali all'intervento di demolizione e ricostruzione:

- Per gli eventuali interventi di ampliamento contestuale alla demolizione e ricostruzione valgono tutte le disposizioni e limitazioni previste al precedente [comma 3](#);

##### c) Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifiche:

- rapporto di copertura Q: **0,6** mq/mq
- distanze dalle strade: m **5,00** salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
- distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: m **11,00** fatti salvi particolari corpi tecnici;
- indice di visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a **0,5**;

- superficie permeabile:  $\geq$  del **20%**;
- l'ampliamento delle strutture esistenti di vendita medio piccole (funzione b2.1) è subordinata al rispetto anche dei seguenti limiti parametri dimensionali:
  - Superficie di vendita di prodotti alimentari:  $\leq$  mq **400**
  - Superficie di vendita di prodotti non alimentari:  $\leq$  mq **1.500** se collocati sull'asse dell'E45,  $\leq$  mq **800** negli altri casi.

## 5. Nuova costruzione

I lotti interclusi ancora inedificati presenti nei sub ambiti A13-1 sono individuati nelle Schede Lotti Inedificati allegate alle presenti Norme ([Allegato 02.2](#)); in tali aree può essere attuata, a completamento del tessuto edilizio, coerentemente alle tipologie prevalenti presenti e per le funzioni ammesse, l'intervento di Nuova costruzione alle seguenti condizioni e limitazioni:

### a) Tipi edilizi ammessi:

- Il nuovo edificio dovrà essere riconducibile alle tipologie prevalenti presenti nel subambito e riportate nello schema 1e qui di seguito allegato; sono comunque consentite altre tipologie specialistiche (non abitative), riconducibili alle funzioni ammesse di cui all'[art. 7.10](#).

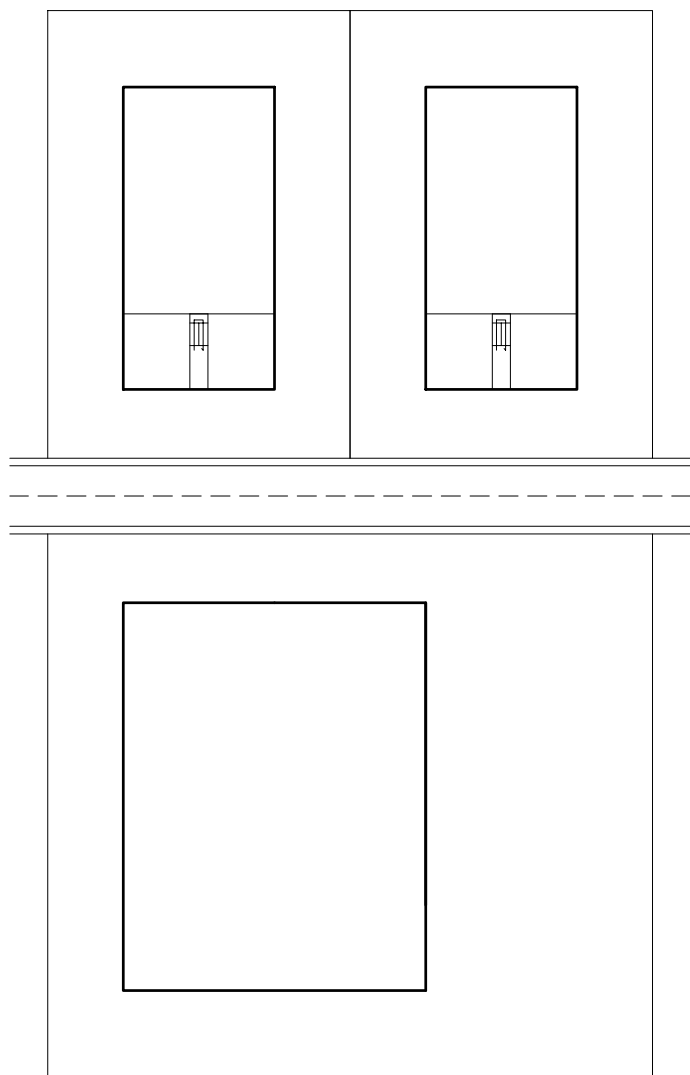
### b) Limiti e condizioni degli interventi di Nuova costruzione:

- rapporto di copertura Q: **0,6** mq/mq
- distanze minima dalle strade: m **5,00** salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: m **11,00** fatti salvi particolari corpi tecnici;
- distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- indice di visuale libera: non inferiore a **0,5**;
- superficie permeabile:  $\geq$  del 30%.
- per le nuove strutture di vendita medio piccole (funzione b2.1) si veda il [comma 2](#).

## 6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai commi precedenti è comunque subordinata:

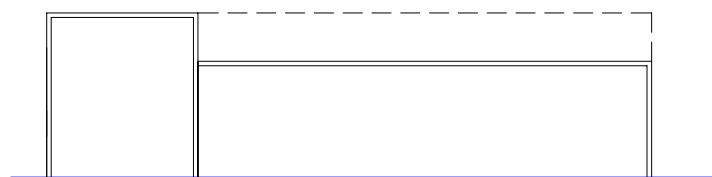
- alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Piano stralcio per il rischio Idrogeologico (Autorità di Bacino);
- alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
- al rispetto delle prescrizioni contenute nella Legislazione Regionale sul commercio e di quelle approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali di rilievo sovracomunale conclusa in data 21 marzo 2000;
- al rispetto delle prescrizioni e limitazioni di carattere ambientale e/o di sicurezza (idraulica, di stabilità dei versanti, ecc.) stabilite nei **piani attuativi originari** che hanno portato all'edificazione del comparto;
- al mantenimento dell'invarianza idraulica;
- alla **riqualificazione ambientale dell'area d'intervento** con opere di mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (alberi + cespugli in un insieme compatto) dotate di impianto d'irrigazione o altre opere di riqualificazione del medesimo comparto da concordarsi con il Comune. L'intervento di riqualificazione dovrà essere debitamente illustrato nel progetto d'intervento ed esplicitato come prescrizione nel titolo abilitativo;
- alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale secondo quanto stabilito all'[art. 4.5](#);
- al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale;
- al reperimento, o monetizzazione nei casi previsti, delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico come da Deliberazione comunale;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa relativa all'intero edificio;

# DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI



**TESSUTO DI TIPI SPECIALISTICI  
A FUNZIONE PRODUTTIVA**  
(CAPANNONI ARTIGIANALI)

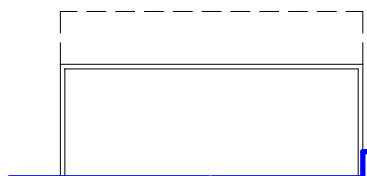
**TIPO C.AP**



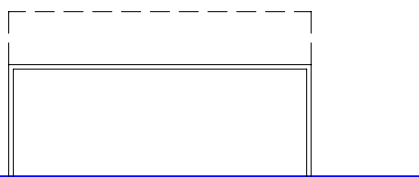
Con o senza residenza associata (sez. longitudinale)

**TIPI SPECIALISTICI A FUNZIONE  
PRODUTTIVA DI AREA PIANA E  
DI PENDIO** (CAPANNONI ARTIGIANALI)

**TIPO C.P1**



**TIPO C.P2**



In situazione di pendio (sez. trasversale)

## Art. 7.12 Funzioni ammesse nei Sub ambiti specializzati per attività terziarie A13-2

1. Nei Sub ambiti specializzati per attività terziarie A13-2 (direzionali e turistico-ricettive) sono ammesse le seguenti funzioni:  
Gruppi di categorie funzionali:
  - a funzione abitativa**
    - a2** collegi, colonie, convitti (e relativi servizi); (Cu B)
  - b funzioni terziarie**
    - b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; (Cu B)
    - b5** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; (Cu A)
    - b6** artigianato di servizio; (Cu M)
    - b8** studi professionali; (Cu B)
    - b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; (Cu M)
    - b10** pubblici esercizi; (Cu M)
    - b11** autorimesse di uso pubblico; (Cu n)
    - b12** impianti sportivi scoperti di uso privato; (Cu B)
    - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale; (Cu B)
  - e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
    - e1** alberghi e motel; (Cu A)
    - e2** spazi espositivi e congressuali; (Cu A)
    - e3** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, campeggi, ecc); (Cu M)
    - e5** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (Cu M)
2. E' ammessa la funzione **a1** (residenza e relativi servizi) totalmente connessa ed integrata all'edificio produttivo o commerciale per l'abitazione del titolare e/o del personale di sorveglianza con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SUL non superiore al 30% della SUL edificata e comunque non superiore a 250 mq.. L'uso **a1** è consentito in quantità superiore solo nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.
3. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi qui stabiliti.

## Art. 7.13 Interventi edilizi ammessi nei Sub ambiti specializzati per attività terziarie A13-2 e modalità di trasformazione

1. Sono ammessi gli interventi di cui al precedente [articolo 7.2](#) lettere a), b), c), d), f), g), h), i), l) con le limitazioni e prescrizioni stabilite nel comma successivo.
2. **Ampliamento in pianta, sopraelevazione, soppalcature interne**  
L'intervento è finalizzato al miglioramento dell'assetto funzionale dell'azienda e delle caratteristiche ambientali dell'area.
  - a) Limiti e condizioni dell'ampliamento:
    - rapporto di copertura Q: **0,5** mq/mq
    - distanze dalle strade: m **5,00** salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
    - distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
    - distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
    - altezza massima: m **11,00**;
    - indice di visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a **0,5**;
    - superficie permeabile:  $\geq$  del **40%**;

### 3. **Demolizione e ricostruzione con modifiche**

La demolizione e ricostruzione parziale o completa con modifica, rispetto all'esistente da demolire, della sagoma, dei volumi e dell'area di sedime può essere attuata alle seguenti condizioni:

#### a) Ampliamenti contestuali all'intervento di demolizione e ricostruzione:

- Per gli eventuali interventi di ampliamento contestuale alla demolizione e ricostruzione valgono tutte le disposizioni e limitazioni previste al precedente [comma 2](#);

#### b) Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifiche:

- rapporto di copertura Q: **0,5** mq/mq
- distanze minima dalle strade: m **5,00** salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
- distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: m **11,00**;
- indice di visuale libera: non inferiore a **0,5**;
- superficie permeabile:  $\geq$  del **40%**;

### 4. **Nuova costruzione**

I lotti interclusi ancora ineditati presenti nei sub ambiti A13-2 sono individuati nelle Schede Lotti Ineditati allegate alle presenti Norme (Allegato 02.2); in tali aree può essere attuata, a completamento del tessuto edilizio, coerentemente alle tipologie presenti e per le funzioni ammesse, l'intervento di Nuova costruzione alle seguenti condizioni e limitazioni:

#### a) Tipi edilizi ammessi:

- Il nuovo edificio dovrà essere riconducibile alle tipologie prevalenti presenti nel subambito; sono consentite tipologie specialistiche, riconducibili alle funzioni ammesse di cui all'art. 7.12 (non abitative).

#### b) Limiti e condizioni degli interventi di Nuova costruzione:

- Indice di utilizzazione fondiaria UF: **0,6** mq/mq;
- rapporto di copertura Q: **0,4** mq/mq
- distanze minima dalle strade: m **5,00** salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- altezza massima: m **11,00**;
- distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- indice di visuale libera: non inferiore a **0,5**;
- superficie permeabile:  $\geq$  del **40%**.

### 5. L'ammissibilità degli interventi di cui ai commi precedenti è comunque subordinata:

- alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Piano stralcio per il rischio Idrogeologico (Autorità di Bacino);
- alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
- al mantenimento dell'invarianza idraulica;
- alla **riqualificazione ambientale dell'area d'intervento** con opere di mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (alberi + cespugli in un insieme compatto) dotate di impianto d'irrigazione o altre opere di riqualificazione del medesimo comparto da

concordarsi con il Comune. L'intervento di riqualificazione dovrà essere debitamente illustrato nel progetto d'intervento ed esplicitato come prescrizione nel titolo abilitativo;

- alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale secondo quanto stabilito all'[art. 4.5](#);
- al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale;
- al reperimento, o monetizzazione nei casi previsti, delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico come da Deliberazione comunale;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa relativa all'intero edificio.

#### **Art. 7.14 Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC**

1. Le previsioni del P.R.G. previgente confermate dal P.S.C., individuate nelle tavole C del P.S.C. e nelle **Schede** relative ai singoli interventi riportate nell'[Allegato 02.2](#) alle presenti Norme (**Schede Interventi urbanistici e/o edilizi non attuati**), devono essere attuate con il **primo P.O.C.** e, fino alla scadenza di tale termine, non sono soggette alle disposizioni degli artt. 2.4 e 2.6 del P.S.C.. Per tali aree vale la **disciplina del PRG previgente**.
2. Nel caso in cui le suddette previsioni non vengano attuate nel termine sopra indicato saranno assoggettate alle disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P. compresa l'eventuale soppressione dell'intervento urbanistico e/o edilizio e in ogni caso dovranno essere di nuovo valutate, sia per capacità insediativa che per dotazioni territoriali, dal successivo P.O.C.
3. Ove siano in corso interventi urbanistici edilizi, per effetto di previgenti piani attuativi, e/o interventi edilizi diretti convenzionati in applicazione della L.R. 19/91, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Per le parti ancora non attuate sono ammessi gli interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici del **P.R.G. previgente** sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.
4. Sono ammesse varianti ai piani attuativi ancora in vigore nel rispetto delle norme del presente regolamento.

#### **Art. 7.15 Aree inedificate interne ai tessuti urbani consolidati**

1. Le aree inedificate interne agli ambiti del territorio urbanizzato sono aree di norma non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche non idonee, alla presenza di giardini, parchi privati, alberature, ecc. Tali aree sono, di norma, da utilizzarsi a verde privato o ad un uso pubblico (verde pubblico, parcheggio) secondo quanto disposto dal P.O.C.; è ammessa l'installazione di:
  - a) elementi d'arredo (chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
  - b) manufatti accessori per la manutenzione dell'area quali: depositi attrezzi realizzati interamente in legno e che risultino mobili o amovibile di Sul massima **mq 18**;
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), d), f), i), ed l) dell'[art. 7.2](#) delle presenti Norme fatto salvo quanto specificato ai successivi commi.
3. E' inoltre ammessa la possibilità di realizzare, anche esternamente alla sagoma dei fabbricati esistenti, parcheggi pertinenziali di cui agli [art.li 8.3, 8.4 e 8.5](#) delle presenti Norme nelle quantità massima di 1 mq ogni 10 mc (VUL) con altezza utile interna non superiore a m. 2,40 e che risultino al piano interrato o prevalentemente seminterrati.
4. Nel subambito A-10.5 a Ranchio e unicamente per i tipi edilizi 1e (Tipi specialistici a funzione produttiva) è prevista la possibilità di attuare ampliamenti in pianta unicamente per esigenze produttive con un massimo del 50% della Sul esistente e con i limiti e le condizioni di cui all'[art. 7.11](#) commi 3 e 6.

5. Gli interventi edilizi di cui **ai precedenti commi** dovranno essere esterni alle aree boscate eventualmente presenti e sono subordinati alla verifica della **stabilità geologica** da attuarsi mediante specifici approfondimenti che il concessionario dovrà produrre ai fini della richiesta del titolo abilitativo.
6. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono comunque subordinati alle limitazioni e prescrizioni previste dal P.S.C. e dal Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico).

#### **Art. 7.15a Altri interventi ammessi nei Tessuti Urbani Consolidati**

1. Nelle aree private, pertinenziali e non, di edifici compresi nei Tessuti Urbani Consolidati di cui all'art.7.3 delle presenti Norme è ammessa la costruzione di chioschi per piadine e giornali alle seguenti condizioni:
  - a) la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione atta ad illustrare:
    - la presenza di condizioni morfologiche idonee;
    - la non interferenza con la viabilità esistente e la presenza di parcheggi per la sosta nelle immediate vicinanze. Nel caso in cui tali parcheggi risultassero privati dovrà essere predisposta adeguata convenzione per il loro uso pubblico;
  - b) la realizzazione di chioschi per piadine è subordinata al parere favorevole della AUSL;
  - c) distanza minima in linea d'aria tra chioschi della medesima tipologia commerciale: m 200 salvo diverse e ulteriori limitazioni stabilite dalle normative vigenti sul commercio.
  - d) Sul max: 30 mq;
  - e) distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - f) distanze dai confini: m 5,00, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - g) il manufatto da realizzarsi dovrà essere riconoscibile per tipologia (chiosco) e realizzato con materiali "leggeri" (legno e/o metallo) e non in muratura;
  - h) la realizzazione di tali chioschi è soggetta a permesso di costruire.Sono fatte salve le limitazioni e le prescrizioni previste dal Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico.

## TITOLO IV TERRITORIO URBANIZZABILE

### Art. 7.16 Ambiti per nuovi insediamenti A-12 e Nuovi ambiti specializzati per attività produttive A-13N

1. Negli Ambiti per nuovi insediamenti urbani A-12 e nei Nuovi ambiti specializzati per attività produttive A-13N gli interventi sono programmati dal P.O.C. e si attuano mediante Piano Urbanistico Attuativo secondo le prescrizioni e le direttive stabilite dal P.S.C. nelle relative Schede normative d'ambito.
2. Gli edifici esistenti in tali ambiti, in assenza di inserimento nel P.O.C. possono attuare gli interventi indicati nelle relative Schede di analisi e disciplina particolareggiata relative ad ogni singolo edificio presente nel territorio rurale (elaborati G.S), non è comunque consentito alcun intervento di ampliamento e/o cambio d'uso che **umenti il valore** degli stessi al fine di non compromettere, attraverso interventi singoli, le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal P.S.C. per l'intero ambito.



## TITOLO V TERRITORIO RURALE

### Art. 7.17 Disposizioni generali

1. Il P.S.C. definisce gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale e individua e perimetra le seguenti aree, ambiti e sub ambiti del territorio rurale:
  - **Aree di valore naturale e ambientale** (A17);
  - **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico** (A18);
    - sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola – zootecnica – seminativo (A18 b);
    - sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi naturalistico ambientali (A18 c);
    - sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (A18 d);
  - **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva** (A19d);
  - **Ambiti agricoli periurbani** (A20);stabilendo per ognuno gli obiettivi di sviluppo e le condizioni di tutela (titolo XIII delle Norme del P.S.C.) attraverso prescrizioni, direttive e indirizzi.

Il RUE riporta nelle tavole G.01...27 le aree e gli ambiti di cui sopra e sviluppa nelle presenti norme, le direttive e gli indirizzi del PSC per le diverse parti del territorio rurale.  
Le trasformazioni previste dal RUE sono comunque soggette alla prescrizioni contenute nel PSC, che devono essere verificate per ogni intervento.
2. Il RUE disciplina inoltre, sulla base della ricognizione effettuata sull'intero territorio rurale comunale, le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente **privo di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale**.

Tale patrimonio è individuato nelle tavole **G.01/...27** (in scala 1/5.000) e nell'elaborato **G.T** (abaco delle tipologie) del RUE ed è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme, da quanto indicato negli elaborati **G.S01/...14** (schede di analisi e disciplina particolareggiata) che ne definiscono le specifiche condizioni di trasformazione.
3. Gli interventi devono essere soggetti ad una attenta valutazione sull'inserimento nel paesaggio rurale da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta del titolo abilitativo. Le specifiche modalità di intervento nel territorio rurale sono individuate nell'[Appendice 3](#) delle presenti Norme: *Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica*;

### Art. 7.18 Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

1. In territorio rurale sono ammessi **interventi edilizi a fini abitativi** effettuati dai seguenti soggetti:
  - a) coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 48 della L. 454/1961;
  - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo n. 99/04 e s.m.i.Per soggetti diversi da quelli menzionati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili di norma solamente interventi conservativi.
2. Nuovi interventi edilizi diversi da quelli indicati al precedente comma, purché al **servizio della produzione agricola** e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:
  - a) coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 48 della L. 454/1961;
  - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo n. 99/04 e s.m.i.;
  - c) imprenditore agricolo, ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente piano. Per questi soggetti si esclude la possibilità edificatoria a fini di nuova abitazione.

3. Per la formazione di **nuove** unità aziendali e la relativa edificazione di **edifici infrastrutturali** per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di **20 Ha di S.A.U.** (Superficie agricola utilizzata).  
La soglia indicata rappresenta il minimo di S.A.U. accorpata, vicina ed anche non contigua, al di sotto della quale non è ammessa la formazione di nuove unità aziendali a fini edificatori e dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto. Si definisce nuova “unità fondiaria agricola” quella iscritta dopo il 14 luglio 2005 (adozione PSC) all’anagrafe agricola regionale  
Sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l’azienda agricola di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre aziende agricole, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del “compendio unico” ai sensi dell’articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004 n.99. Tali minimi non devono, comunque, essere mai inferiori a **10 Ha di S.A.U.**. In tali "unità fondiaria agricole" è tuttavia esclusa la nuova costruzione a fini abitativi.
- 3 bis. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi; tali terreni possono concorrere alla formazione della S.A.U. e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della Superficie complessiva abitativa e di servizio aziendale di cui agli [art.li 7.20 e 7.22](#) delle presenti Norme. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificato esistente e potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall’ U.T. dei Comuni confinanti interessati e sarà da rapportarsi con le presenti Norme ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest’ultimo sarà data comunicazione al Sindaco dei Comuni confinanti interessati.
4. Al fine di consentire, nelle aziende agricole, interventi edilizi anche in deroga ai parametri definiti per gli interventi ordinari ed agli strumenti urbanistico - edilizi, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle stesse, delle specificità dei diversi ambiti e sub-ambiti rurali, il presente R.U.E. prevede il ricorso al **Piano di Investimento in Azienda Agricola** (P.I.A.A.) secondo i criteri e le modalità definite all’[art.5.7](#) e comunque nel rispetto delle seguenti condizioni:
- gli interventi devono essere rivolti al miglioramento insediativo ed infrastrutturale della azienda, con specifica considerazione del contesto ambientale e paesaggistico;
  - deve essere verificata la possibilità di prioritario intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - devono essere verificate le condizioni di sostenibilità degli interventi tramite le procedure di valutazione ambientale strategica (Vas), e, per le aree agricole di valore naturale e ambientale il PIAA è soggetto a valutazione d’incidenza.
5. Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale nonché il riordino delle aree di pertinenza. E’ sempre escluso, come specificato al comma f dell’articolo A-21 della L.R. 20/2000, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
6. Qualora l’intervento riguardi la realizzazione di nuovi interventi edilizi a fini abitativi nonché a servizio della produzione agricola, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d’obbligo**, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della SAU utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l’area asservita all’intervento.
7. Qualora l’intervento riguardi il riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d’obbligo** che ne attesti le condizioni derivanti dalle presenti norme, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l’area asservita all’intervento.

## **Art. 7.19 Funzioni ammesse nel territorio rurale**

1. Per gli interventi di **nuova costruzione** sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:
- b funzioni terziarie**
    - b7** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni, che non richiedano autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
    - b12** impianti sportivi scoperti di uso privato;
    - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
  - d funzioni agricole**
    - d1** abitazioni agricole (comprese quelle abitative degli operatori agricoli);
    - d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:
      - 1** depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, se collocati al piano terra dell'abitazione agricola;
      - 2** rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola;
      - 3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
      - 4** serre fisse o mobili per colture aziendali;
      - 5** serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
      - 6** impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
      - 7** ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
    - d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
      - 1** laboratori per la ricerca,
      - 2** foresterie aziendali,
      - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
      - 4** agriturismo;
      - 5** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc esclusivamente di tipo laboratoriale;
    - d4** Impianti produttivi agroalimentari e colture intensive:
      - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici non di tipo industriale, che non richiedano autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
      - 2** abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo d4.1;
    - d5** allevamenti aziendali o interaziendali;
    - d7** infrastrutture tecniche di difesa del suolo quali:
      - 1** strade poderali;
      - 2** canali e opere di bonifica;
      - 3** rimboschimenti;
      - 4** opere di difesa idraulica;
      - 5** ogni altra infrastruttura prevista in strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale dalla Pubblica Amministrazione.
  - e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
    - e3** altre strutture per il soggiorno temporaneo limitatamente alle strutture per il turismo rurale;
    - e4** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, ecc.
2. Per gli interventi di **recupero** del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, individuate nelle Schede di analisi e disciplina particolareggiata e descritte nell'elaborato **G.T.**, sono ammesse le funzioni di cui ai seguenti commi.

3. Per gli **edifici specialistici** di recente edificazione a funzione produttiva classificati con le tipologie **1N.3b** (capannoni) e **1N.3b1** (allevamenti zootecnici intensivi) sono ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle specifiche schede, le seguenti destinazioni d'uso:

Gruppi di categorie funzionali:

**b funzioni terziarie**

- b6** artigianato di servizio solo per i tipi 1N.3b e per le attività che non richiedano autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;

**c funzioni produttive manifatturiere**

- c1** funzioni produttive di tipo manifatturiere solo per i tipi 1N.3b e per le attività che non richiedono autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;

- c4** insediamento di tipo agro-industriale solo per i tipi 1N.3b e per le attività che non richiedono autorizzazione per le emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;

**d funzioni agricole**

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

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

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

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

**5** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;

- d4** Impianti produttivi agroalimentari e colture intensive:

**1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici solo per i tipi 1N.3b e per le attività che non richiedono autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;

- d5** allevamenti non intensivi;

4. Per gli **edifici specialistici** di recente edificazione a funzione civile classificati con le tipologie **1N.4b** (hotel) e **1N.4c** (attrezzature sportive e relativi servizi) sono ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle specifiche schede, le seguenti destinazioni d'uso:

Gruppi di categorie funzionali:

**a funzione abitativa**

- a1** abitazioni residenziali e relativi servizi;

- a2** collegi, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi);

**b funzioni terziarie**

- b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;

- b5** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;

- b7** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq., che non richiedano autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;

- b8** studi professionali;

- b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;

- b10** pubblici esercizi;

- b12** impianti sportivi scoperti di uso privato;

- b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;

**d funzioni agricole**

- d1** abitazioni agricole, (comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale);

- d2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:
        - 7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
      - d3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
        - 1 laboratori per la ricerca,
        - 2 foresterie aziendali,
        - 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
        - 4 agriturismo;
        - 5 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
    - e **funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
      - e1 alberghi e motel per i tipi 1N.4b;
      - e2 spazi espositivi e congressuali per i tipi 1N.4b;
      - e3 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, campeggi, ecc) e strutture per il turismo rurale per i tipi 1N.4b;
      - e5 ristoranti, bar, enoteche, ecc.
5. Per gli **edifici abitativi** di recente edificazione classificati con le seguenti tipologie: tipi **2N1**, **2N.1s**, **2N.2**, **2N.2s** sono ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle specifiche schede, le seguenti destinazioni d'uso:
- Gruppi di categorie funzionali:
- a **funzione abitativa**
    - a1 abitazioni residenziali e relativi servizi;
    - a2 collegi, colonie, convitti e residenze stagionali e relativi servizi;
  - b **funzioni terziarie – limitatamente al piano terra dell'edificio**
    - b1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
    - b5 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative solo se esistenti;
    - b6 artigianato di servizio;
    - b7 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq., che non richiedano autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
    - b9 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;
    - b10 pubblici esercizi;
    - b13 strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
  - d **funzioni agricole**
    - d1 abitazioni agricole, (comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale);
    - d2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:
      - 1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, se collocati al piano terra dell'abitazione agricola;
      - 2 rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola;
      - 3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
      - 6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
      - 7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
    - d3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
      - 1 laboratori per la ricerca,
      - 2 foresterie aziendali,
      - 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
      - 4 agriturismo;

- 5 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc esclusivamente di tipo laboratoriale;
- e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
- e3** strutture per il turismo rurale;
- e4** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, ecc.
6. Per gli **edifici di servizio** classificati con le seguenti tipologie: tipi **3N** (da 3:N.2a a 3N.2c1) e **4N.1b** sono ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle specifiche schede, le seguenti destinazioni d'uso:  
Gruppi di categorie funzionali:
- a funzione abitativa**
- a1** servizi residenziali;
- b funzioni terziarie**
- b7** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, e comunque inferiori a 200 mq. solo nei tipi 4N.1b posti ad una distanza inferiore a m 100 da strada provinciale, che non richiedano autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
- b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale solo nei tipi 4N.1b;
- d funzioni agricole**
- d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:
- 3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
- 6** impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
- 7** ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
- d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
- 1** laboratori per la ricerca solo nei tipi 4N.1b;
- 4** agriturismo;
- 5** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc esclusivamente di tipo laboratoriale;
- d4** Impianti produttivi agroalimentari e colture intensive:
- 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici per i tipi 4N.1b e solo per le attività che non richiedono autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
- d5** allevamenti non intensivi;
- d6** impianti zootecnici intensivi;
- e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
- e3** strutture di servizio per il turismo rurale;
7. Per i tipi edilizi **4N1a** (fienili), fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle specifiche schede, sono ammesse unicamente le destinazioni d'uso **d2.7**: servizi di deposito funzionali all'azienda agricola.
8. Per i tipi edilizi **4N.1c** (serre) sono ammesse unicamente le funzioni **d2.4** e **d2.5** "serre fisse" per colture aziendali o per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
9. I manufatti classificati **precari** possono essere conservati solo se funzionali all'azienda agricola qualora specificatamente indicato nella relativa scheda, in caso contrario dovranno essere demoliti e rimossi come tutti i manufatti definiti **superfetativi**.
10. Gli edifici presenti nel territorio rurale che risultano **non rilevati** o privi della classificazione tipologica, ovvero non specificatamente disciplinati, sono soggetti all'intervento edilizio massimo:

**d2** – restauro e risanamento conservativo salvo il caso in cui l'edificio sia allo stato di rudere, in tal caso l'edificio è soggetto all'intervento edilizio: **i** – demolizione senza ricostruzione con la messa in sicurezza dell'area di sedime.

Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono:

- a) per gli organismi edilizi ad originaria funzione abitativa le destinazioni di cui al precedente **comma 5**;
- b) per quelli ad originaria funzione non abitativa: le destinazioni di cui al precedente **comma 6**. Per i manufatti precari e superfetativi eventualmente non rilevati vale quanto specificato al **comma 9** in quanto non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto definito precario, nonché dei proservizi.

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

#### **Art. 7.20 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo**

1. La **nuova edificazione ad uso abitativo** riguarda esclusivamente i soggetti di cui al **comma 1 dell'articolo 7.18** e del loro nucleo familiare ed in ragione dei seguenti elementi:

- a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e che non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. Il periodo cui far risalire tali verifiche è almeno quello della data del 16.07.1993 data di adozione dello strumento urbanistico previgente;
- b) sia verificata l'**inesistenza**, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, **di altre unità edilizie abitative** suscettibili di un recupero a tali fini;
- c) l'azienda agricola, se esistente alla data del 14 luglio 2005 (adozione P.S.C.), abbia la seguente **estensione minima** come previsto nel **PRG previgente**:
  - Ambito A : 15 ha;
  - Ambito B: 5 ha;
  - Ambito C: 10 ha;
  - Ambito D: 15 ha;

La delimitazione di tali ambiti del PRG previgente è specificata nell'elaborato **G.P.**

Nel caso in cui l'azienda ricada in due diversi ambiti del P.R.G. previgente, il riferimento per la definizione di estensione minima è quello che contiene almeno un terzo della superficie aziendale.

Se l'azienda agricola è di **nuova** costituzione, abbia l'**estensione minima** indicata al precedente **art. 7.18, comma 3**;

- d) sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del D.M. n. 1444/68.

2. Nelle Aree di valore naturale e ambientale A17 **non è ammessa** la costruzione di nuovi edifici residenziali aziendali.

3. Negli interventi di **ampliamento** in pianta e/o sopraelevazione di edifici esistenti e **nuova costruzione**, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, secondo quanto disposto dal PSC, sono derivati dall'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei soggetti di cui all'**art. 7.18 comma 1**. **La superficie complessiva abitativa aziendale**, compreso i servizi residenziali, è la seguente:

- a) Per ogni soggetto con i requisiti di cui all'**art. 7.18 comma 1 mq 100** di Sul e per ogni componente del relativo nucleo familiare **mq 80** di Sul per abitazioni residenziali e relativi servizi.
- b) Per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante **mq 60** di Sul.

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

Interventi in deroga a tali parametri dimensionali sono consentiti solo tramite P.I.A.A.

4. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale e pertanto non ampliabile o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento in pianta e/o sopraelevazione dell'edificio residenziale esistente, potrà essere previsto **un ulteriore edificio abitativo** di norma posizionato nella corte rurale sempre nel rispetto del dimensionamento e delle limitazioni di cui al precedente [comma 3](#).
5. All'interno del **nuovo edificio abitativo** è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
  - a) siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'[art.7.18, comma 1](#);
  - b) siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale;
6. Nelle **abitazioni agricole esistenti** è ammessa la suddivisione in ulteriori unità abitative, purché una di esse sia destinata all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato un discendente nell'attività aziendale. In tali casi, è ammessa una quota di **ampliamento** dell'edificio abitativo, con esclusione degli edifici valore storico testimoniale, fino a **80 mq** di Sul nel caso in cui la superficie complessiva abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente.
7. Limiti e condizioni dell'Ampliamento e della Nuova costruzione di edifici abitativi connessi all'attività agricola:
  - sul massima: come da commi precedenti;
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - distanze dai confini: m **10,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - altezza massima in caso di nuova costruzione: m **7,50** (due piani) per gli edifici su area di sedime in piano e m **8,70** per gli edifici su area di sedime di pendio (due piani più un piano seminterrato).
  - altezza massima dell'edificio esistente in caso di ampliamento.
8. L'ammissibilità degli interventi di Ampliamento e di Nuova costruzione di edifici abitativi connessi all'attività agricola è comunque subordinata:
  - alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. e nelle presenti Norme con particolare riferimento alla Parte "Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
  - alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
  - alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
  - alla presentazione, in sede di richiesta di titolo abilitativo e unitamente ai disegni di progetto, di una relazione geologica inerente alle condizioni di stabilità del terreno su cui si intende edificare, contenente prescrizioni sulle opere che è necessario predisporre onde garantire condizioni di assoluta sicurezza;
  - ad una attenta valutazione in merito all'inserimento della nuova costruzione nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica – [Appendice 3](#) alle norme del RUE);
  - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa relativa all'intero edificio;

#### **Art. 7.21 Foresterie aziendali**

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



2. Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale dotazione, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - a) **l'uso è ammesso attraverso interventi di recupero** del patrimonio edilizio esistente alla data d'adozione del presente piano (03.04.2008) dismesso dagli usi abitativi o produttivi riconducibili, di norma, ai tipi 3N.2b e 4N.1b presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
  - b) qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di SUL recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola;
  - c) Il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità e della prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento, per cui, in particolare:
    - l'edificio individuato dovrà, comunque, essere localizzato in conformità a quanto disposto dalla normativa sulle aree insalubri;
    - il recupero edilizio dovrà presentare regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva e temporanea;
    - dovrà prevedersi l'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa relativa;
    - dovrà prevedersi il recupero integrale degli standards nel nucleo urbano più prossimo.
3. L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita **convenzione** con il Comune nella quale, in particolare, dovranno essere fissati in anni 5 (cinque) i limiti temporali di residenza. che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

#### **Art. 7.22 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola**

1. La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola**, come definiti all'[art. 1.4 lettera t. 15](#), è effettuata dai soggetti di cui all'[articolo 7.18 comma 2](#), ed in ragione dei seguenti elementi:
  - a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione. La data cui fare riferimento per tali verifiche è il 16.07.1993, data di adozione del PRG previgente;
  - b) per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente [art. 7.18, comma 3](#);
2. La dimensione della **superficie complessiva di servizio aziendale** è rapportata ai diversi ambiti del territorio agricolo e alla dimensione dell'azienda.
3. Nelle Aree di valore naturale e ambientale A17 **non è ammessa** la costruzione di nuovi edifici di servizio aziendale se non mediante gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici già esistenti con eventuali accorpamenti e/o spostamenti del sedime, senza aumento di Sul.
4. Nei sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi naturalistico ambientali A18c e negli Ambiti agricoli periurbani A20 i parametri dimensionali della **Superficie complessiva di servizio aziendale** sono i seguenti:
  - a) la SUL non deve essere superiore a **1.200** mq con un indice di **60** mq./ha, inoltre i nuovi edifici devono essere, quando possibile, posizionati nell'area di pertinenza degli altri edifici aziendali se esistenti.
5. Nei sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A18b e A18d e nell' Ambito ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva A19d le condizioni ed i parametri dimensionali della **Superficie complessiva di servizio aziendale** sono i seguenti:
  - a) la SUL non deve essere superiore a **1.800** mq con un indice di **90** mq./ha;

6. Alla Sul di cui ai **commi 4 e 5** andrà **sottratta** quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.  
I nuovi edifici devono essere di norma posizionati nell'area di pertinenza degli altri edifici aziendali, se esistenti.  
Interventi in deroga a tali parametri dimensionali sono consentiti solo tramite P.I.A.A.
7. Le attività di **allevamento non intensivo** esistenti o di nuova costruzione, come definite al **punto t.10 dell'art. 1.4**, devono prevedere:
- strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
  - la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - per gli allevamenti non intensivi di nuova costruzione una distanza da edifici abitativi di **m 60,00**;
- Gli interventi sono ricompresi nella superficie complessiva di servizio aziendale di cui ai **precedenti commi 4, 5 e 6**, eventuali interventi in deroga da attuarsi con PIAA devono comunque avvenire nel rispetto dei parametri che definiscono l'allevamento zootecnico come non intensivo.
8. Limiti e condizioni dell'Ampliamento e della Nuova costruzione degli edifici al servizio della produzione agricola:
- sul massima: come da **commi 4, 5 e 6**;
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - distanze dai confini: **m 10,00**;
  - altezza massima: **m 7,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
9. L'ammissibilità degli interventi di Ampliamento in pianta e di Nuova costruzione di servizi agricoli è comunque subordinata:
- alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. con particolare riferimento alla Parte "Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
  - alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
  - alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
  - alla presentazione, in sede di richiesta di titolo abilitativo e unitamente ai disegni di progetto, di una relazione geologica inerente alle condizioni di stabilità del terreno su cui si intende edificare, contenente prescrizioni sulle opere che è necessario predisporre onde garantire condizioni di assoluta sicurezza;
  - ad una attenta valutazione in merito all'inserimento della nuova costruzione nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica – **Appendice 3** alle norme del RUE);
  - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;

### **Art 7.23 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**

- I nuovi impianti agro - alimentari aventi **carattere produttivo**, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione. Sono inoltre ammessi come cambio d'uso di edifici già esistenti in territorio agricolo classificati con la tipologia **1N.3b** (capannoni) alle condizioni stabilite all'**art. 7.19**.
- Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di **tipo aziendale o interaziendale**, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione nell'ambito aziendale o

interaziendale, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta della azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.

3. Non è ammessa la realizzazione di impianti agro alimentari aziendali o interaziendali.
  - in aree di valore naturale ed ambientale A17;
  - nei sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi naturalistico ambientali A18c;
  - negli Ambiti agricoli periurbani A20.
4. Le condizioni affinché i nuovi impianti siano definiti **di tipo aziendale o interaziendale** è quella che il prodotto trasformato provenga per almeno il **60%** dalla produzione dell'azienda/e.  
Le cantine vitivinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal **75%** del prodotto coltivato; la S.A.U. minima coltivata a vite deve essere di almeno **5 ha**, sempre all'interno delle superfici aziendali.  
Tali parametri dovranno essere rispettati anche in caso di P.I.A.A.
5. Limiti e condizioni dell'Ampliamento in pianta e della Nuova costruzione:
  - sul massima: come stabilito all'[art. 7.22](#) (Superficie complessiva di servizio aziendale), eventuali interventi in deroga sono da attuarsi con PIAA.
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - distanze dai confini: m **10,00**;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m **20,00**
  - altezza massima: m **7,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
6. L'ammissibilità degli interventi di Ampliamento e di Nuova costruzione è comunque subordinato:
  - alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. e nelle presenti Norme con particolare riferimento alla Parte "Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
  - alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
  - alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
  - alla presentazione, in sede di richiesta di titolo abilitativo e unitamente ai disegni di progetto, di una relazione geologica inerente alle condizioni di stabilità del terreno su cui si intende edificare, contenente prescrizioni sulle opere che è necessario predisporre onde garantire condizioni di assoluta sicurezza;
  - ad una attenta valutazione in merito all'inserimento della nuova costruzione nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica – [Appendice 3](#) alle norme del RUE);
  - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;

#### **Art.7.24 Interventi per attività agrituristiche**

1. L'attività agrituristiche comprende le attività di ricezione e di ospitalità indicate [all'art. 1.4 punto t.6 e t7](#), che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'articolo 3 della LR 26/1994.
2. Possono svolgere attività agrituristiche gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristiche ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristiche attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.

3. Le attività agrituristiche di vitto e alloggio non possono essere localizzate ad una distanza inferiore di **500 metri** da attività zootecniche intensive in uso.
4. Sono utilizzabili per l'ospitalità in camere ammobiliate, fino ad un massimo di quindici camere e sessanta posti letto, esclusivamente **fabbricati rurali esistenti** sul fondo dell'azienda ovvero, se il fondo ne è privo, gli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso comune del fondo o di comuni limitrofi, purché si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.
5. Strutture di servizio all'attività agriturbistica, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come **nuova costruzione** all'interno degli indici e stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola e con i medesimi limiti e prescrizioni di cui all'**art. 7.22** (Superficie complessiva di servizio aziendale). Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi-agricoli.
6. I locali destinati all'uso agriturbistico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico - sanitari previsti per i locali di abitazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici rurali l'utilizzo dei locali a fini agriturbistici è consentito, nel rispetto dei parametri definiti dal PSC per i rispettivi ambiti di conservazione, anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione di edifici per l'attività agriturbistica si attuano tramite **intervento edilizio diretto convenzionato**.  
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendo, ed, infine all'impegno, alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agriturbistica.  
La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agriturbistica al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per un periodo di tempo di anni dieci (art. 19 LR 26/1994).

#### **Art. 7.25 Interventi per attività di turismo rurale**

1. Il turismo rurale costituisce una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale definita all'**art. 1.4 punto t.8** delle presenti Norme secondo quanto disposto dalla LR 26/1994.
2. Sono ammessi a svolgere attività di turismo rurale i seguenti operatori:
  - a) gestori di strutture ricettive alberghiere, extralberghiere e di ristorazione, singoli o associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali ed iscritti agli appositi registri delle Camere di commercio industria artigianato e agricoltura nonché all'elenco regionale degli operatori del turismo rurale, previo conseguimento dell'attestato di frequenza al corso di formazione professionale per operatore del turismo rurale di cui all'art.34 della L.R.26/94,
  - b) gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio industria artigianato e agricoltura
3. L'offerta di ricettività e/o di ristorazione per il turismo rurale deve essere esercitata **in immobili già esistenti sul fondo dell'azienda**; tale attività può essere altresì esercitata in frazioni rurali

purchè in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona. Al termine dell'uso gli edifici suddetti dovranno ritornare all'uso precedente quello di turismo rurale.

4. Strutture di servizio all'attività di turismo rurale, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive e culturali, sale per convegni legati all'enogastronomia ed alla promozione dei prodotti tipici locali, spazi per la degustazione, laboratori alimentari ed artigianali possono essere realizzati anche come recupero degli edifici di servizio alla produzione agricola e/o mediante la demolizione e ricostruzione di edifici di servizio già esistenti con eventuali accorpamenti a parità di Sul fatti salvi eventuali ampliamenti ammessi nelle schede di cui agli elaborato G.S .
5. Gli interventi riguardanti le attività di turismo rurale sono ammessi e consentiti in tutto il territorio rurale ad esclusione del Sub ambito ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva **A-19d**. Le attività di turismo rurale non possono comunque essere localizzate ad una distanza inferiore a **500** metri da attività zootecniche intensive in uso.

#### **Art. 7.26 Interventi per la realizzazione di Allevamenti zootecnici intensivi**

1. Le attività zootecniche **intensive** sono quelle definite all' [Art. 1.4 punto t.10](#) delle presenti Norme.
2. **Non sono ammessi** nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi nelle seguenti aree:
  - a) Aree di valore naturale ed ambientale A17;
  - b) Ambiti agricoli periurbani A20;
  - c) entro una fascia di **500** m dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile indicata nelle tavole G.01 - 27 del R.U.E.
  - d) nelle fasce di espansione inondabili di cui all'art. 2.4 , comma 2 lett. a) delle Norme del P.S.C.
3. L'**ampliamento** degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti da attuarsi mediante **aumento** del numero di capi già allevati e i **nuovi insediamenti** da attuarsi mediante delocalizzazione sono disciplinati dalle Norme del P.S.C.  
Il mero ampliamento delle strutture edilizie già destinate ad allevamento intensivo **senza aumento** del numero di capi è ammesso, con esclusione delle aree e ambiti di cui al [comma 2](#), qualora finalizzato al miglioramento del benessere animale secondo quanto disposto dalle direttive europee dalla legislazione in materia.
4. Gli interventi di cui al comma precedente comportano la realizzazione di nuove superfici per il ricovero degli animali, deve pertanto **essere dimostrato**, in sede di richiesta del titolo abilitativo, il rispetto della normativa vigente e delle direttive europee in materia di benessere animale coerentemente con le superfici esistenti e quelle richieste. In particolare nella richiesta di titolo abilitativo dovrà essere prodotta specifica documentazione in merito a:
  - a) il numero di capi esistenti ed autorizzati (registrazione Servizi Veterinari AUSL, autorizzazioni allo spandimento, ecc.);
  - b) il numero di capi in incremento (max. 20% ove ammesso dal P.S.C.) e /o da ricevere da altro allevamento da dismettersi (per il numero di capi vale quanto specificato alla precedente lettera a);
  - c) le superfici già esistenti ad allevamento;
  - d) le nuove superfici da destinarsi ad allevamento;
  - e) le tipologie di stalla, il metodo di allevamento esistente e/o di progetto e la relativa corrispondenza con il numero di capi. Non potranno pertanto essere autorizzate superfici in eccesso o non coerenti con le metodologie d'allevamento in essere e/o proposte;Le superfici destinate alle mere stalle non sono computate nella Superficie complessiva di servizio aziendale di cui all' [art. 7.22](#) (Interventi edilizi a servizio della produzione agricola), altri e diversi servizi, anche se connessi all'attività di allevamento, rientrano invece in tale superficie.

Nel permesso di costruire dovranno essere specificatamente prescritti il numero complessivo di capi specificando quelli **esistenti e autorizzati**, quelli derivati da allevamenti **non intensivi** eventualmente presenti e/o richiesti e quelli derivati da intervento di **delocalizzazione**.

5. Gli interventi di delocalizzazione di allevamenti zootecnici **in attività**, come definiti dalle Norme del P.S.C., sono da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato che preveda per l'allevamento da trasferire:
- nelle zone di cui al [comma 2 lettera a\), b\) e d\)](#) la demolizione degli edifici ad uso allevamento e il ripristino a verde agricolo del sedime dei fabbricati ;
  - nelle zone di cui al [comma 2 lettera c\)](#) e nelle altre zone e ambiti del territorio rurale (non comprese tra quelle di cui al [comma 2 a\), b\) e d\)](#), la demolizione degli edifici ad uso allevamento e il ripristino a verde agricolo del sedime dei fabbricati o la trasformazione a servizi agricoli, non connessi in alcun modo ad attività di allevamento, mediante l'eliminazione delle strutture superfetative, la bonifica del sedime e la sistemazione dell'area circostante mediante interventi di mitigazione degli impatti ambientali da illustrarsi nella richiesta di titolo abilitativo.

Sono fatte salve diverse disposizioni stabilite mediante l'Accordo di Programma nei casi previsti dal P.S.C.

6. Limiti e condizioni per gli Ampliamenti e Nuove costruzioni di insediamenti zootecnici intensivi:

- sul massima: come da [comma 4](#);
- distanze dalle strade: come da codice della strada;
- distanze dai confini: **m 20,00**;
- distanza da edifici abitativi **m 80,00**;
- altezza massima: m **7,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

7. L'ammissibilità degli interventi di Ampliamento e di Nuova costruzione di insediamenti zootecnici intensivi è comunque subordinata:

- alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. e nelle presenti Norme con particolare riferimento alla Parte "Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
- alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
- alle limitazioni e divieti previsti dalla valutazione dell'impatto ambientale secondo quanto disposto dalla L.R. 9 del 18:05.1999 e s.m. qualora rientranti nei casi previsti;
- alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
- ad una attenta valutazione in merito all'inserimento della nuova costruzione nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica – [Appendice 3](#) alle norme del RUE);
- all'approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.
- alla presentazione, in sede di richiesta di titolo abilitativo e unitamente ai disegni di progetto, di una relazione geologica inerente alle condizioni di stabilità del terreno su cui si intende edificare, contenente prescrizioni sulle opere che è necessario predisporre onde garantire condizioni di assoluta sicurezza;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;

## **Art. 7.27 Interventi edilizi per la realizzazione di serre fisse**

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivistiche sono ammesse anche per i soggetti non aventi i titoli di cui all' [Art. 7.18 comma 2](#) unicamente nei seguenti Ambiti del territorio rurale:
  - Ambiti agricoli periurbani A20 ad esclusione dell'area del Parco delle Marmitte dei Giganti;
  - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva A19d;
  - Sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola – zootecnica – seminativo A18b; nel caso in cui gli interventi siano di Sul maggiore a mq 200, l'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità provinciale ovvero dovrà essere posta ad un distanza non inferiore a m **200** da tale viabilità.
  
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno del medesimo Ambito. L'intervento è soggetto a **titolo abilitativo convenzionato** che indicherà gli impegni del richiedente nella realizzazione di interventi piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.
  
3. Limiti e condizioni della Nuova costruzione di serre fisse:
  - Sul max: **200** mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di mq **600**;
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - distanze dai confini: **m 10,00**;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: **m 20,00**;
  - altezza massima: m **5,00** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
  
4. L'ammissibilità degli interventi di Nuova costruzione è inoltre subordinata:
  - alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. con particolare riferimento alla Parte "Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
  - alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
  - alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
  - alla presentazione, in sede di richiesta di titolo abilitativo e unitamente ai disegni di progetto, di una relazione geologica inerente alle condizioni di stabilità del terreno su cui si intende edificare, contenente prescrizioni sulle opere che è necessario predisporre onde garantire condizioni di assoluta sicurezza;
  - alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale (fatti salvi i casi di esonero);
  - al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale (fatti salvi i casi di esonero);
  - al reperimento, o monetizzazione nei casi previsti, delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico come da Deliberazione comunale (fatti salvi i casi di esonero);
  - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;

#### **Art. 7.28 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola**

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, eccettuati quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale regolamentati delle Norme del P.S.C., è disciplinato dalle presenti Norme e dalle specifiche Schede di analisi e disciplina particolareggiata (elaborati G.S).
  
2. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.
3. Le **destinazioni d'uso ammesse** negli edifici esistenti, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nella Schede di Analisi e disciplina particolareggiata, sono quelle stabilite all'[art.7.19](#) delle presenti Norme sulla base della tipologia edilizia individuata per ciascun edificio presente nel territorio rurale.

#### **Art. 7.29 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa**

1. Negli ambiti agricoli periurbani **A20**, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico **A18** e negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva **A19**, al fine di consentire una migliore dotazione di servizi e una migliore articolazione degli spazi interni, limitatamente agli edifici con **funzione abitativa** appartenenti ai tipi edilizi **2N.1** e **2N.1s** (casa mono/bifamiliare isolata), sono ammessi, qualora specificatamente previsto nella scheda di analisi e disciplina particolareggiata (elaborati G.S), interventi di **ampliamento** in pianta e/o sopraelevazione per realizzare nell'edificio esistente un'unica unità immobiliare.
2. Limiti e condizioni dell'Ampliamento di edifici con funzione abitativa non connessi all'attività agricola:
  - Sul max dell'ampliamento in pianta o della sopraelevazione: **20%** della Sul esistente, con un minimo di mq 20, da destinarsi a residenza, servizi alla residenza e alle altre funzioni ammesse di cui all'[art. 7.19, comma 5](#), sono fatte salve diverse disposizioni contenute nelle specifiche Scheda di analisi e disciplina particolareggiata;
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - distanze dai confini di proprietà: **m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - altezza massima: quella dell'edificio esistente oppure **m 7,50** (due piani) per gli edifici su area di sedime in piano e **m 8,70** per gli edifici su area di sedime di pendio (due piani più un piano seminterrato).
3. E' ammessa, per i tipi edilizi residenziali, la **Demolizione e ricostruzione con limitate modifiche** della sagoma e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno della corte rurale (distanza massima dal sedime originario: **m 50**), nel caso in cui tali edifici ricadano in aree gravate da rischi ambientali o da vincoli infrastrutturali (fasce di rispetto stradale o di elettrodotti). L'intervento dovrà comunque realizzare un'unica unità immobiliare e dovrà essere subordinato ad idonea fidejussione, da produrre in sede di rilascio del titolo abilitativo, a garanzia delle demolizioni da attuarsi.
4. Limiti e condizioni della Demolizione e ricostruzione con limitate modifica dell'esistente e della Nuova costruzione (unicamente ove previsto nelle Schede di analisi e disciplina particolareggiata) di edifici con funzione abitativa non connessi all'attività agricola:
  - la medesima Sul del fabbricato da demolire più l'eventuale ampliamento sulla base dei parametri di cui al precedente [comma 2](#) o le diverse disposizioni contenute nelle specifiche Scheda di analisi e disciplina particolareggiata;
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - distanze dai confini: **m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - indice di visuale libera: non inferiore a **0,5**;
  - altezza massima: **m 7,50** (due piani) per gli edifici su area di sedime in piano e **m 8,70** per gli edifici su area di sedime di pendio (due piani più un piano seminterrato).



5. L'ammissibilità degli interventi di Ampliamento, Demolizione – ricostruzione e della Nuova costruzione (unicamente ove previsto nelle Schede di analisi e disciplina particolareggiata) di edifici con funzione abitativa non connessi all'attività agricola è comunque subordinata:
- alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. con particolare riferimento alla Parte “Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio”;
  - alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
  - alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
  - alla presentazione, in sede di richiesta di titolo abilitativo e unitamente ai disegni di progetto, di una relazione geologica inerente alle condizioni di stabilità del terreno su cui si intende edificare, contenente eventuali indicazioni sulle opere che è necessario predisporre onde garantire condizioni di assoluta sicurezza;
  - ad una attenta valutazione in merito all'inserimento della nuova costruzione nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica – [Appendice 3](#) alle norme del RUE);
  - alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;
  - al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale;
  - al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico come da Deliberazione comunale;
  - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa relativa all'intero edificio;

#### **Art. 7.30 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione di servizio**

1. Negli ambiti agricoli periurbani **A20**, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico **A18** e negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva **A19**, al fine di mantenere la presenza di fondi agricoli lavorati anche da soggetti non aventi titolo con lo scopo di garantire il presidio del territorio rurale, sono ammessi interventi di **ampliamento** e/o **nuova costruzione** unicamente per **servizi** legati alla coltivazione del fondo nei limiti e alle condizioni di cui al successivo [comma 2](#).
2. Limiti e condizioni dell'ampliamento o nuova costruzione dei fabbricati di servizio non connessi all'attività agricola:
  - la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione atta ad illustrare le colture in atto nel fondo oggetto dell'intervento e dei servizi che si rendono necessari in rapporto a tali colture.
  - Sul max: **30** mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di mq **420** ad uso deposito, fienile, rimessa attrezzi e mezzi. A tale Sul andrà **sottratta** quella di corpi edilizi con funzioni di servizio, di qualsiasi tipo, eventualmente già presenti nel fondo;
  - Superficie minima del fondo: ha **1,00**;
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - altezza massima: m **3,30**;
  - Il manufatto da realizzarsi dovrà essere con copertura a falde, privo di partizioni interne e di servizi igienici, le eventuali finestre ammesse dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m **1,80** e uno o più portoni con infisso privo di vetro di dimensioni non minori di m **2,00** di larghezza; solo nel caso di fienili completamente aperti, riconducibili al tipo 4N.1a, sono ammesse deroghe al parametro di altezza massima;

- la realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire convenzionato e condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

Le disposizioni contenute all'interno delle Schede di analisi e disciplina particolareggiata sono da considerarsi prevalenti e non cumulabili con quelle del presente comma.

3. E' inoltre ammessa per i tipi edilizi **3N** (manufatti di servizio) la demolizione e ricostruzione parziale o completa con **modifica**, rispetto all'esistente da demolire, della sagoma, dei volumi e limitatamente dell'area di sedime, effettuando eventualmente accorpamenti di volumi esistenti, il tutto nei limiti e alle condizioni di cui al precedente [comma 2](#).
4. L'ammissibilità degli interventi di ampliamento e nuova costruzione di servizi non connessi all'attività agricola è comunque subordinata:
  - alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. con particolare riferimento alla Parte "Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
  - alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
  - alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
  - alla presentazione, in sede di richiesta di titolo abilitativo e unitamente ai disegni di progetto, di una relazione geologica inerente alle condizioni di stabilità del terreno su cui si intende edificare, contenente prescrizioni sulle opere che è necessario predisporre onde garantire condizioni di assoluta sicurezza;
  - ad una attenta valutazione in merito all'inserimento della nuova costruzione nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica – [Appendice 3](#) alle norme del RUE);
  - alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;

#### **Art. 7.31 Altri interventi non connessi all'attività agricola**

1. E' ammessa la realizzazione di **capanni per la caccia** (appostamenti fissi per la caccia) sulla base di quanto disposto dalla specifica regolamentazione provinciale e realizzati secondo i parametri e alle condizioni di cui al successivo comma.
2. Limiti e condizioni per i capanni da caccia:
  - Sul max: **20,00** mq;
  - distanze dalle strade e da fabbricati: come da regolamento provinciale;
  - dovrà essere realizzato interamente in legno (strutture verticali, manto di copertura, tamponamenti perimetrali), privo di partizioni interne e con aperture a vasistas prive di infisso a vetro; inoltre dovrà risultare facilmente rimovibile ovvero fissato alla eventuale soletta di fondazione con viti o semplici incastri;
3. E' ammessa negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18 la costruzione di **una stalla** per un massimo di tre cavalli realizzata secondo i parametri e alle condizioni di cui al successivo comma.
4. Limiti e condizioni per la costruzione di una stalla per tre cavalli:
  - Sul max: **40,00** mq;
  - Superficie minima del fondo: **10.000** mq;
  - distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - Altezza massima: m **2,40**
  - Distanza dai confini: m **20,00**

- Manufatto interamente in legno con copertura a falde, manto in coppi, o altro materiale compatibile, con box interni per cavalli, mangiatoie, deposito per fieno e selleria;
  - Non può essere realizzata dove l'unità fondiaria sia già provvista di altri manufatti utilizzabili per tale scopo;
5. E' ammessa la costruzione di **attrezzature sportive** all'aperto a servizio esclusivo dell'abitazione sia civile che rurale, quali: piscina, campo da tennis e simili.
6. Sono ammesse negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18 le attività di **ricovero e addestramento animali** da realizzarsi mediante cambio d'uso di edifici di servizio esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici; è richiesto il titolo abilitativo convenzionato e la condizione che sia rispettata la distanza minima degli edifici di m 200 dagli edifici residenziali non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi.
7. Sono inoltre ammessi nelle aree di Valore di naturale e ambientale A17, negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18 e negli Ambiti agricoli periurbani A-20:
- a) parchi pubblici o di uso pubblico le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili;
  - b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero;
8. Limiti e condizioni delle nuove costruzioni per attrezzature di cui al precedente [comma 7](#):
- Distanze dalle strade: come da codice della strada;
  - Sul max = **40,00** mq;
  - Altezza massima: m **3,00**;
  - Distanza minima dai confini: m **10,00**;
  - Interventi che prevedano una Sul maggiore sono ammessi solo con P.O.C. sempre nel rispetto delle condizioni definite nel P.S.C.
  - Il manufatto dovrà essere realizzato interamente in legno e risultare mobile o amovibile;
  - Non possono essere realizzati dove l'area sia già provvista di manufatti esistenti ed utilizzabili per tali usi;
9. L'ammissibilità degli interventi di cui ai **commi precedenti** è comunque subordinata:
- alle limitazioni e ai divieti previsti nel P.S.C. con particolare riferimento alla Parte "Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
  - alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Rischio Idrogeologico (Piano della Autorità di Bacino);
  - alle limitazioni e condizioni previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica ed altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale;
  - ad una attenta valutazione in merito all'inserimento della nuova costruzione nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Tutela degli Elementi di Continuità Paesaggistica – [Appendice 3](#) alle norme del RUE);
  - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;

#### **Art. 7.32 Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e

rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti a D.I.A. salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno non eccedenti la profondità di cm **100** o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
3. Le attività estrattive si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del P.A.E., fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del R.U.E. relative al territorio rurale.
4. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del P.A.E. e del P.I.A.E.. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel P.A.E.. In caso di mancata attuazione delle previsioni del P.A.E., al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del presente regolamento. relative al territorio rurale.  
All'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativo è condizionato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Tali interventi sono comunque sottoposti alle limitazioni e divieti previsti dalla valutazione dell'impatto ambientale secondo quanto disposto dalla L.R. 9 del 18:05.1999 e s.m.

## PARTE VIII DOTAZIONI TERRITORIALI

### TITOLO I IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Art. 8.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici (**P1**), al diretto servizio degli insediamenti (diversi da quelli di livello urbano P2, [art. 8.2 comma 3 lettera h](#)) e da quelli pertinenziali Ppr2, [Art. 8.5](#)).
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al [comma 1](#), in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Nel Territorio urbanizzabile (ambiti A-12 e A13N) e negli Ambiti da riqualificare (A-11) le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono definite dal P.O.C. e specificate dai P.U.A.
4. Nei Tessuti urbani consolidati (Ambiti A10 e A13-1 e 2) e nel Territorio rurale con riferimento ai Nuclei rurali, il P.O.C può individuare integrazioni e modifiche al sistema delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti definendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.
5. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare per gli insediamenti nei Tessuti urbani consolidati, gli interventi che eccedano il restauro e risanamento conservativo, devono disporre di :
  - a) allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - b) allacciamento ad un collettore fognario pubblico, di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto o, comunque, conformi alle disposizioni di cui al D. Lgs. 152/2006;
  - c) spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - d) accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - e) spazi di parcheggio pubblico;
  - f) allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito, in una convenzione o atto d'obbligo, l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

6. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria e compreso il cambio d'uso con o senza opere, le opere infrastrutturali minime da garantire sono le seguenti:
  - a) strada di accesso (anche non asfaltata);
  - b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) rete di distribuzione interna dell'acqua;
  - d) allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla A.U.S.L. e dall'ARPA.
7. In tutti i casi in cui il soggetto attuatore dell' intervento non realizzi direttamente le opere di cui al [comma 1](#), deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi per la realizzazione ovvero per l'adeguamento e la manutenzione di quelle già realizzate:
  - a) nei limiti fissati dalla Delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - b) 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 direttamente dal Comune.

## **Art. 8.2 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. Sono definite attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale:
  - a) strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
  - b) strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
  - c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) strutture per attività culturali, associative e politiche;
  - e) luoghi per il culto;
  - f) spazi aperti attrezzati a verde (**U**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
  - g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, [art. 8.1 comma 1 lettera f](#)) e da quelli pertinenziali, [Art. 8.5](#))
3. Nel Territorio urbanizzabile (ambiti A-12 e A13N) e negli Ambiti da riqualificare (A-11) le aree di cui al [comma 2](#) sono individuate dal P.O.C. e specificate dai P.U.A. secondo le quantità e le modalità di cui al successivi [art.li 8.6 e 8.7](#).
4. Nei Tessuti urbani consolidati (Ambiti A10 e A13-1 e 2), nei Centri Storici e nel Territorio rurale, il P.O.C può definire le integrazioni e le modifiche al sistema delle Attrezzature e spazi collettivi esistenti stabilendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento. Il presente regolamento definisce all'[art. 8.8](#) i casi di monetizzazione.
5. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del R.U.E., insieme con le aree a ciò destinate, individuate nel P.O.C. e nei P.U.A., e quelle che saranno cedute al Comune in applicazione dell' [art. 8.6](#), costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal P.S.C.. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del **patrimonio pubblico**; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita

dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

6. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi anche gli impianti, opere e spazi attrezzati privati purché ad uso pubblico sancito da apposita convenzione debitamente stipulata.
7. Nelle aree di cui al [comma 2](#) sono ammesse tutte le funzioni di pubblico servizio, è inoltre ammissibile, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, il commercio al dettaglio ambulante per fiere e mercati rionali e l'estensione di pubblici esercizi (b10), ristoranti – bar (e5).
8. Nelle aree di cui al [comma 2 lettere f\), g\) e h\)](#) sono inoltre ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie aperte e servizi igienici realizzati con strutture prefabbricate mobili o amovibili.
9. Nelle aree di cui al [comma 2](#) per gli edifici esistenti è ammesso l'interventi edilizio: **f) Ristrutturazione edilizia** con eventuale ampliamento in pianta e/o sopraelevazione salvo limitazioni o divieti derivanti dalla Pianificazione sovraordinata.
10. Limiti e condizioni degli interventi degli interventi di Ampliamento di cui al comma 7:
  - distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: **m 10,00** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) se all'interno di ambiti consolidati;
  - distanze dalle strade: l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada; nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento risulti in posizione isolata rispetto all'edificato contiguo lungo strada, la distanza dovrà essere di m **5,00** salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
  - altezza massima: non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti (art. 8 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) con un massimo di m **10,00**;
  - distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
11. Le aree per dotazioni territoriali ancora da realizzare, quali previsioni del PRG previgente non realizzate ma confermate dal P.S.C., sono riportate con la specifica normativa d'intervento, nell'[Allegato 02.2](#) alle presenti Norme.

### **Art. 8.3 Parcheggi pubblici e parcheggi privati**

1. I parcheggi sono così definiti:
  - a) **parcheggi pubblici (P)**, che si distinguono in:
    1. di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
    2. di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
  - b) **parcheggi privati (Ppr)**, che si distinguono in:
    1. privati ad uso pubblico (**Ppr1**);
    2. pertinenziali (**Ppr2**).
2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici (P) 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.

4. I parcheggi di proprietà pubblica (P), qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
5. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso e 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 (P1) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura non inferiore a **4 mq** ogni **100 mq** di SUL).
6. 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. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta al successivo [art. 8.6](#) (Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi).
7. I parcheggi privati (Ppr) sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.
8. I parcheggi pertinenziali (Ppr2) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali (Ppr2) sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza. I parcheggi privati d'uso pubblico (Ppr1) e i parcheggi privati pertinenziali (Ppr) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se all'interno di recinzioni, e devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori per facilitare l'accesso e la circolazione.

#### **Art. 8.4 Parcheggi: requisiti dimensionali**

1. Nei parcheggi pubblici (P) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di **25 mq** per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La superficie netta convenzionale dello stallo è pari a 12,5 mq.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità ammesse.
3. I parcheggi pubblici (P), se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere, di norma, dotati di alberature. Gli alberi devono essere contenuti entro un'area permeabile di superficie non inferiore a mq. 2 per albero e delimitata, rispetto ai posti-auto, da un cordolo.
4. I parcheggi pertinenziali (Ppr2) 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. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a **12,5 mq** più gli spazi di manovra.



5. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali (Ppr2) possono anche essere realizzate per costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; 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. La dimensione minima delle autorimesse coperte per ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a **15** mq.

#### **Art. 8.5 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Ppr2)**

1. In tutti gli interventi di:
  - a) Nuova costruzione;
  - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione;
  - c) Ampliamento delle superfici;
  - d) Aumento delle unità immobiliari negli interventi residenziali;devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Ppr2).
2. La quantità di parcheggi pertinenziali (Ppr2) è stabilita in **1,00** mq ogni **10** mc di Volume Totale (VT), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse già esistenti o di progetto e relativi corselli).  
Nel caso di cui alla **lettere d) del comma 1** la quantità di parcheggi pertinenziali va reperita integralmente secondo quanto stabilito al successivo **comma 3**;
3. Per gli interventi residenziali di cui al **comma 1** deve comunque essere garantito **un** parcheggio pertinenziale per alloggio; nelle nuove costruzioni residenziali plurifamigliari i parcheggi privati pertinenziali devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa per una quota minima del **50%**.
4. I parcheggi pertinenziali delle attività commerciali di vicinato devono essere direttamente accessibili da parte della clientela. e rispettare le quantità previste al **comma 1**.
5. Per le medio piccole strutture di vendita previste negli ambiti A13-1 la dotazione minima di parcheggi pertinenziali è la seguente:
  - a) medio piccole strutture di vendita di prodotti alimentari :
    - per esercizi fino a 400 mq di Sv almeno un posto auto ogni 30 mq di Sv o frazione;
  - b) medio piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari:
    - per esercizi fino a 400 mq di Sv almeno un posto auto ogni 40 mq di Sv o frazione;
    - per esercizi da 400 a 800 mq di Sv almeno un posto auto ogni 25 mq di Sv o frazione.
    - per esercizi da 800 fino a 1500 mq di Sv almeno un posto auto ogni 20 mq di Sv o frazioneI limiti di superficie a parcheggio di cui sopra possono a discrezione del Comune essere ridotti per i seguenti interventi:
  - nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, limitatamente ai casi previsti nella deliberazione del C.R. n. 12583 del 23/09/1999;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento di preesistenti strutture di vendita entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Sv autorizzata purché con l'ampliamento non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.Nei sopra citati casi il richiedente potrà provvedere, in alternativa, alla realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri da concordarsi con il Comune sottoscrivendo convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere e fornendo idonea garanzia finanziaria.
6. Qualora l'applicazione determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a 5; la realizzazione di parcheggi pertinenziali non è dovuta nel caso in cui la quota di parcheggio pertinenziale risulti inferiore a mq **12,50**.

## Art. 8.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
  - a) Nuova Costruzione;
  - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione;
  - c) Aumento delle superfici degli edifici;
  - d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. A26 c2 L.R. 20/2000, le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo.
2. Negli interventi di cui al [comma 1](#) le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:
  - a) integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
  - b) integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
  - c) integralmente per la superficie della parte ampliata;
  - d) integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;Nel caso in cui era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento dell'intervento la quantità di aree è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto qui di seguito prescritto.
3. Per l'insieme degli **insediamenti residenziali** le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 25 mq ogni abitante effettivo e potenziale che corrisponde a mq **46** di dotazioni minime di aree pubbliche ogni **100** mq di Sul residenziale insediabile così ripartite:
  - 9 mq di aree per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
  - 7 mq di aree per attrezzature di interesse comune; strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri); strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; strutture per attività culturali, associative e politiche;
  - 21 mq spazi aperti (**U**) attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica ;
  - 9 mq di parcheggi pubblici (**P2**) non al diretto servizio dell'insediamento.
4. Per i nuovi **insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq **100** di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq **40** destinati a parcheggi pubblici (**P2**) e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato (**U**)
5. Per i nuovi **insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al **15%** della superficie destinata a tali insediamenti di cui il **5%** per parcheggi e il restante **10%** a verde pubblico e attività collettive.
6. Qualora il P.O.C. o il P.U.A. individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P2 in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, l'amministrazione comunale può acconsentire a tale variazione, curando che le maggiori aree P2 siano realizzate gratuitamente a scomputo delle aree U, e che si abbia una dotazione totale non inferiore alla somma P2 + U prescritta.
7. Per interventi edilizi **diretti** (non programmati dal P.O.C.) di cui al [comma 1](#) le dotazioni minime da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, salvo i casi previsti per la monetizzazione di cui all' [art. 8.8](#), sono quelle relative alle aree **P2**, per parcheggi pubblici, e alle aree **U**, quali aree a verde pubblico attrezzato.

## **Art. 8.7 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. I parcheggi pubblici (P) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione di area pubblica.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del P.O.C., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili ([Appendic 3](#)) sulla base di progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrano le parti sistemate a verde. Non sono computabili come aree U le aiuole e le alberature stradali, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di mq 100.
5. Qualora il P.O.C. preveda una utilizzazione delle aree per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell' U.T. Comunale. L'Amministrazione comunale, se lo reputa opportuno, può stabilire nella convenzione di P.U.A., che la loro realizzazione sia assunta a carico del soggetto proponente per **assolvere direttamente agli oneri per le urbanizzazioni secondarie** e per altre eventuali condizioni d'obbligo, facendosi carico anche della loro progettazione in raccordo con l'U.T. o ponendo in attuazione un progetto redatto dall'U.T. stesso.
6. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali (nei casi in cui non sia adottata la monetizzazione di cui al successivo [art. 8.8](#)) devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la fine dei lavori e prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (con preventiva sottoscrizione di atto d'impegno alla cessione delle aree, presentazione di fideiussione da presentare al momento del ritiro del titolo abilitativo e da restituire al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o, comunque, nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.
7. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il P.O.C. individua le aree per dotazioni, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo oppure anche in posizione diversa dalle aree ove realizzare l'edificazione, interni /esterni all'ambito, ma nel rispetto delle previsioni del P.S.C.. In sede di presentazione del P.U.A. può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal P.O.C. per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel R.U.E. o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal P.O.C.. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel P.O.C. o ai criteri stabiliti dal P.O.C. può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.U.A. qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.
8. Qualora il P.O.C. non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di P.U.A.. Qualora il P.O.C. non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal P.U.A. anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal P.S.C.. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del P.U.A., qualora sia giudicata idonea e

utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

#### **Art. 8.8 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione**

1. Di norma si monetizza quando:
  - a) l'area da cedere come **P2** ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due stalli di posti auto (25 mq.);
  - b) l'area da cedere come **U** è inferiore a 100 mq.Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:
  - c) nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati A10, negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti (A13-1 e 2) e **negli interventi diretti** non programmati dal P.O.C. l'Amministrazione Comunale, con apposito **atto deliberativo** e previo parere del Responsabile del Servizio, può accettare o prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione secondo i criteri stabiliti da apposita Delibera comunale sulla base di quanto stabilito all'art. A-26 della L.R. 20/2000 e s.m.
2. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" (Del. C.R. n. 1253/99), purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
3. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, **dovranno essere riservate** al miglioramento dell'accessibilità e della viabilità pedonale, al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano, della frazione o del nucleo rurale relativo all'intervento soggetto a monetizzazione.
4. Negli interventi programmati dal P.O.C. di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva, tuttavia, la possibilità di fissare nel P.O.C. stesso norme diverse riferite a casi particolari.

## **TITOLO II DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI**

#### **Art. 8.9 Dotazioni ecologico - ambientali**

1. Ai sensi dell'articolo A-25 della Legge Regionale 24/03/2000 n.20, le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.
2. Il P.S.C., per le finalità di cui al [comma 1](#), stabilisce i seguenti criteri da adottarsi per la pianificazione attuativa e per gli interventi nei vari ambiti del territorio comunale che il presente Regolamento fa propri:

- a) Criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico (art. 3.44 delle Norme del P.S.C.);
  - b) Criteri per il risanamento e la gestione integrata della risorsa idrica (art. 3.45 delle Norme del P.S.C.);
  - c) Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi (art. 3.46 delle Norme del P.S.C.);
  - d) Smaltimento e gestione dei rifiuti (art. 3.47 delle Norme del P.S.C.)
3. Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico si stabilisce che:
- a) nella progettazione degli insediamenti vanno utilizzate barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
  - b) la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici tenendo altresì presente la disposizione dei manufatti preesistenti;
  - c) negli impianti di riscaldamento/raffrescamento degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera;
  - d) nella costruzione degli edifici e dei relativi impianti tecnologici deve essere privilegiato l'uso di materiali che minimizzino le emissioni di gas e sostanze inquinanti.

### **TITOLO III    INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

#### **Art. 8.10    Classificazione e dimensioni**

1. La classificazione e le caratteristiche delle strade sono riportate all' [art. 1.4 lettera S.2](#) delle presenti Norme.
2. Nelle aree destinate a sede stradale sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano e depositi attrezzi e materiali di Ente Pubblico.
3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:
  - a) per le strade locali: carreggiata m 7,00; fasce laterali di m 3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata;
  - b) per le strade entro ambiti A13: carreggiata m 9,00; fasce laterali di m 3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione.
  - c) marciapiedi: larghezza m 1,50
  - c) piste ciclabili: larghezza m 2,50
  - d) passaggi pedonali: larghezza m 3,00
  - e) aiuole alberate: larghezza m 2,50
  - f) aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m 3,50.
  - g) fascia alberata: larghezza m. 1,50

Soluzioni diverse necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei P.U.A.

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.
4. Le indicazioni del P.S.C. e del P.O.C. relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione

del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

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

#### Art. 8.11 Strade private in territorio rurale

- Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a metri **4,40**, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa, di norma, l'asfaltatura di strade poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento oltre la sezione di m 4,40, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E', tuttavia, ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
- La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà, di norma, in ghiaia o terra battuta o tecniche similari purchè permeabili.

#### Art. 8.12 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

- Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di P.S.C. e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

TABELLA DISTANZE DI RISPETTO

	In territorio rurale	Entro i Centri abitati (da tavola C del PSC)	Entro il Territorio urbanizzato Fuori dai Centri abitati ma in ambiti: A10, A13 (1 e 2), A23 e A24 esistenti.
A- Autostrade	<b>60</b> metri	<b>30</b> metri	<b>30</b> metri
<b>B - Strade extraurbane principali</b>	<b>40</b> metri	20 metri	<b>20</b> metri
<b>C - Strade extraurbane secondarie</b>	<b>30</b> metri	5 metri	<b>10</b> metri
D - Strade urbane di scorrimento	-	<b>20</b> metri	20 metri
E - Strade urbane di quartiere	-	10 metri	10 metri
<b>F - Strade provinciali</b>	<b>20</b> metri	5 metri	10 metri
<b>F - Strade comunali e vicinali</b>	<b>10</b> metri	5 metri (salvo allineamenti preesistenti)	5 metri

- Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:

- a) 5 metri per strade di tipo A e B
- b) 3 metri per strade di C ed F provinciali

Per le strade F comunali l'Ufficio tecnico comunale si riserva di stabilire caso per caso tali distanze sulla base di specifiche valutazioni.

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nella costruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:

- a) 3 metri per strade di tipo A.
- b) 2 metri per le strade di tipo D

3. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare **alberi** lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m. 6,00. Per l'impianto di **siepi e piantagioni, recinzioni in rete metallica**, ecc. nelle fasce di rispetto stradale, valgono le disposizioni particolari del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.
4. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono inoltre ammesse:
  - Reti tecnologiche e relativi impianti;
  - Parcheggi pubblici in sede propria;
  - Distributori carburanti per uso autotrazione individuati dal P.O.C. nei limiti e con le prescrizioni della Legislazione vigente in materia;

#### **TITOLO IV RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

##### **Art. 8.13 Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del P.S.C. individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie e a Media/Bassa tensione (MT/BT), le nuove infrastrutture (elettrodotti ad alta tensione AT e media tensione MT, cabine di trasformazione AT/AT-MT e MT/BT) nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata, inoltre, nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla.
3. Non sono indicate fasce di rispetto attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
4. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro - tesla misurato al ricettore. Nel caso di linee elettriche di tipologia non standard e in situazioni di compresenza di altre infrastrutture elettriche interferenti, le fasce di rispetto sono definite dal Comune sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'Azienda USL.

5. All'interno delle fasce di rispetto **non sono ammessi** interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'Articolo 13 della citata Legge Regionale n. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
6. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi di cui al comma precedente, che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Viene concessa deroga a quanto indicato al presente comma 6 e al comma 5 che precede, nei casi in cui sia comunque possibile dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricettore.
7. Per ogni richiesta di **titolo abilitativo** per interventi che ricadano, in tutto o in parte, all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla Legge Regionale n. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso simulazioni o misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.
8. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del P.T.C.P..
9. Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del P.S.C. si adeguano di conseguenza a seguito degli eventuali interventi realizzati sulle infrastrutture elettriche (dismissioni linee, interramenti, varianti di tracciato, ecc).

#### **Art. 8.14 Gasdotti**

1. La tavola B del P.S.C. indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.
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 titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 8.15 Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. E' ammesso inoltre (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) il commercio al dettaglio limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
  - Altezza max = ml 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).



3. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi dell'art. 4 della LR 19/04 e dell'art. 28 della L. 01.08.2002. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

## **TITOLO V     DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

### **Art. 8.16   Classificazione acustica del territorio comunale**

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (Legge 447/1995) e della Legge Regionale 09/05/2001 n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune ha predisposto la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge.
2. In base alle differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e quella prevista dalla Zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'Articolo 5 e dell'Articolo 7 della L. 447/1995, e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel P.O.C
3. E' fatto obbligo di produrre una **Documentazione di Impatto Acustico** da allegare alla documentazione dei P.U.A. (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del titolo abilitativo, per gli interventi relativi alle seguenti attività:
  - a) opere soggette a V.I.A;
  - b) aviosuperfici, eliporti;
  - c) discoteche, circoli privati, pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
  - d) impianti sportivi e ricreativi;
  - e) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero ove siano installati impianti rumorosi;
  - f) attività di trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale;
  - g) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, laboratori di analisi ove siano installati impianti rumorosi;
  - h) artigianato di servizio relativamente alle attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi, lavanderie, attività di rottamazione;
  - i) grandi strutture di vendita, centri commerciali e direzionali;
  - j) parcheggi con capienza superiore a 50 p.a., aree e magazzini di transito, attività di spedizioniere;
  - k) impianti tecnologici quali impianti di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento, impianti di decompressione, ecc.;
  - l) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
  - m) strade di tipo A (autostrade), B (extraurbane principali), C (extraurbane secondarie), D (urbane di scorrimento), E (strade di quartiere), F (strade locali) secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30/4/92, n. 285 e successive modificazioni
4. Nei casi di cui al primo comma, la Documentazione di impatto acustico deve essere predisposta anche per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore.

- 5 L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale. Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento in oggetto non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico, su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, in sostituzione della documentazione completa. Qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limiti di immissione e di emissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite

#### **Art. 8.17 Documentazione Previsionale del Clima Acustico**

1. E' fatto obbligo di produrre una **Documentazione Previsionale del Clima Acustico** da allegare alla documentazione dei P.U.A. (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del permesso di costruire per gli interventi relativi alle seguenti attività:
  - a) scuole e asili nido;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - e) nuovi insediamenti residenziali e ampliamenti fuori sagoma sull'intero edificio superiori al 30% del volume originario, ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate ai precedenti punti a), b), c), d), e) f), g), h), i), j) k), l), m) del [comma 3 dell'art. 8.16](#).
2. La documentazione previsionale del clima acustico deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di riuso di edifici esistenti per i quali viene presentata domanda di cambiamento della destinazione d'uso a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo.
3. In contesti urbani con situazione di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali e/o di attività classificate tra quelle "particolarmente protette" ai sensi della tabella A del D.P.C.M. 14/11/97. L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.
4. Per quanto dovesse costituire elemento regolamentare di maggior dettaglio prevale quanto disposto nelle Norme Tecniche relative alla Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

### **TITOLO VI DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

#### **Art. 8.18 Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale**

1. Ai fini della presente regolamento il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del Comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.
2. Su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione, la diffusione, la vendita e la detenzione a scopo di vendita di apparecchi di illuminazione che nelle condizioni previste di installazione non siano conformi alle specifiche del presente regolamento.
3. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla Legge Regione Emilia Romagna n.19 del 29 Settembre 2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico". Sono considerati antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico solo gli impianti che contemporaneamente sono:
  - a) costituiti da apparecchi per l'illuminazione, aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;
  - b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;

- c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di norme di sicurezza specifiche, non superino un valore medio di 1 candela al metro quadrato o un illuminamento di 10 lux;
  - d) progettati per favorire impianti ad alta efficienza, impiegando quindi a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce; in particolare, i nuovi impianti di illuminazione stradali tradizionali, fatta salva la prescrizione dell'impiego di lampade con la minore potenza installata in relazione al tipo di strada ed al suo indice illuminotecnico, devono garantire un rapporto fra interdistanza e altezza delle sorgenti luminose non inferiore al valore di 3.7. Sono consentite soluzioni alternative solo in quanto funzionali alla certificata migliore efficienza generale dell'impianto;
  - e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività. La riduzione non va applicata solamente qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza ne venga compromessa. Le disposizioni relative ai dispositivi per la sola riduzione dei consumi sono facoltative per le strutture in cui vengano esercitate attività relative all'ordine pubblico, alla amministrazione della giustizia e della difesa. Per i nuovi impianti d'illuminazione stradale è obbligatoria la riduzione di luminanza in funzione dei livelli di traffico.
4. E' concessa deroga per:
- a) le sorgenti di luce internalizzate e quindi non inquinanti, come gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto totalmente schermante verso l'alto;
  - b) le sorgenti di luce facenti parte di installazione temporanea, cioè che vengono rimosse entro non più di un mese dalla messa in opera, che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare e entro le ore ventidue nel periodo di ora legale;
  - c) gli impianti accesi per meno di dieci minuti da un sensore di presenza o movimento dotati di proiettori ad alogeni, lampadine a fluorescenza compatte o altre sorgenti di immediata accensione;
  - d) impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
  - e) le strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico e all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
  - f) gli impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, come ad esempio lampade a fluorescenza compatte o sistemi d'illuminazione a led che rientrano nei suddetti limiti.
5. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata utilizzando apparecchi che illuminano dall'alto verso il basso. Le insegne dotate di luce propria non devono superare i 3000 lumen di flusso totale emesso in ogni direzione per ogni singolo esercizio. In ogni caso tutti i tipi di insegne luminose di non specifico e indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale e al più tardi alla chiusura dell'esercizio.
6. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali, e grandi aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre. Sono da privilegiare: apparecchi d'illuminazione con proiettori di tipo asimmetrico. L'installazione di torri-faro deve prevedere una potenza installata inferiore, a parità di luminanza delle superfici illuminate, a quella di un impianto con apparecchi tradizionali, ovvero se un impianto costituito da torri faro ha un fattore di utilizzazione, riferito alla sola superficie di utilizzo pedonale o veicolare, superiore al valore di 0,5. Gli impianti devono

essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione o di traffico ridotto.

7. Nell'illuminazione di impianti sportivi di ogni tipo devono essere, inoltre, impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione anche al di fuori dei suddetti impianti. Deve essere possibile la parzializzazione secondo il tipo di utilizzo. L'accensione dell'impianto deve essere limitata ai periodi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività. E' consentito l'impiego di lampade agli alogenuri metallici.
8. E' fatto espresso divieto di utilizzare, su tutto il territorio comunale, l'uso di fasci di luce fissi o roteanti, di qualsiasi colore o potenza, quali fari, fari laser e giostre luminose, o di altri tipi di richiami luminosi come palloni aerostatici luminosi o immagini luminose che disperdono luce verso la volta celeste, siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario, anche se di uso temporaneo. Per le insegne luminose vale quanto già definito al presente comma. E' altresì vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale, nonché utilizzare le superfici di edifici, di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario.
9. Nell'illuminazione di edifici storici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione che prevedono l'utilizzo di apparecchi illuminanti rivolti dall'alto verso il basso. Esclusivamente nel caso in cui ciò non risulti possibile e per soggetti di particolare e comprovato valore storico e architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi. Utilizzare se necessario dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce. Provvedere comunque allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale.
10. Per tutti gli impianti di illuminazione esistenti e non rispondenti ai requisiti di cui ai presenti criteri, è necessario procedere, fatte salve le prestazioni di sicurezza richieste dalle vigenti norme, alla modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli, per quanto strutturalmente possibile, prossimi all'orizzonte ed inserendo schermi paraluce atti a limitare l'emissione luminosa oltre i 90 gradi, se compatibili con i requisiti di sicurezza elettrica.
11. Gli impianti d'illuminazione pubblici e privati, non rispondenti agli indicati criteri per i nuovi impianti, devono essere sostituiti e/o modificati in maniera tale che vengano ad essi conformati. L'adeguamento degli impianti oltre a rispettare i dettami del [comma 3](#) del presente regolamento, deve essere tale da favorire ristrutturazioni con soluzioni ad alta efficienza e che non accrescano le potenze installate.
12. L'incremento annuale dei consumi di energia elettrica per illuminazione esterna notturna nel territorio comunale non può superare l'1.5% del consumo al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento. Devono essere favorite scelte di ottimizzazione degli impianti. Per gli impianti di edifici privati o pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore storico artistico è assolutamente vietato illuminare dal basso verso l'alto e vige l'obbligo di spegnimento alle ore 24.00. Nel caso di illuminazione di edifici e monumenti o nel caso di tipologie di impianto per cui non vi siano prescrizioni di sicurezza specifiche, la luminanza delle superfici illuminate non può superare il valore medio di 1 cd/m<sup>2</sup> e l'illuminamento non può superare il valore medio di 10 lux. Le insegne dotate di luce propria (ad esempio quelle al neon) non devono inviare verso l'alto più del 10% del flusso emesso e dovranno essere spente alla chiusura dell'esercizio. Quelle illuminate da faretto, anche se facenti parte dell'insegna stessa devono emettere 0 cd/klm a 90° e oltre, come tutti gli altri impianti di illuminazione esterna. Il Comune individua le sorgenti di grande inquinamento luminoso, sia pubbliche che private, sulle quali prevedere le priorità di bonifica di concerto anche su segnalazione degli osservatori astronomici o scientifici o le associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il Comune, compatibilmente con le risorse di bilancio, può concedere ai privati (su loro richiesta) contributi per l'adeguamento

dell'illuminazione già esistente a quanto previsto dal presente regolamento, in misura non superiore al cinquanta per cento della spesa ritenuta ammissibile e comunque per un importo non superiore a 15 mila Euro.

13. Il Comune, in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi, dovrà comunicare i vincoli stabiliti dal presente regolamento e verificare preventivamente la compatibilità degli impianti di illuminazione con gli stessi. Tutti i capitolati relativi all'illuminazione pubblica e privata devono essere conformi alle finalità del presente regolamento.
14. Per la migliore e più razionale limitazione dell'inquinamento luminoso il Comune potrà avvalersi della Consulenza Tecnica fornita dalle associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il Comune provvederà a garantire il rispetto e l'applicazione del presente regolamento da parte di soggetti pubblici e privati tramite controlli periodici di propria iniziativa o su richiesta degli osservatori astronomici e delle associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il controllo dell'applicazione e del rispetto del presente regolamento è demandato al Comando di Polizia Municipale per quanto di sua competenza, che potrà avvalersi, per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, della consulenza degli organismi di cui al presente comma nonché delle loro segnalazioni. La verifica può avvenire anche attraverso incarichi di perizie a professionisti, a enti pubblici o privati quali l'ARPA. Entro un mese dall'entrata in vigore del presente regolamento il Comune provvederà a diffonderne la conoscenza in modo capillare secondo le modalità che verranno ritenute più opportune. Il Comune redigerà un Rapporto periodico dove sono indicati i provvedimenti adottati per la riduzione dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico con le seguenti indicazioni minime:
  - a) gli impianti o singoli apparecchi pubblici sostituiti e/o messi a norma nonché quelli privati segnalati ai proprietari e non ancora adattati;
  - b) il numero e i proventi delle sanzioni applicate;
  - c) le scelte tecnologiche ed i conseguenti risparmi conseguiti,
15. Il comune autorizza solo gli impianti di illuminazione realizzati secondo i criteri di cui ai commi precedenti e documentati con apposito progetto illuminotecnico redatto da professionista abilitato che ne certifichi la rispondenza alla LR19/03, ai suoi criteri integrativi ed al regolamento comunale. Per verificare la conformità. L'installatore rilascia la dichiarazione d'installazione conforme al progetto e alla LR19/03. Le case costruttrici, importatrici o fornitrici devono rilasciare la documentazione necessaria per verificare la conformità alla LR 19/03, anche su richiesta del progettista, per il prodotto messo in opera sul territorio comunale. La documentazione tecnica inoltre dovrà essere corredata da: misure fotometriche in formato tabellare cartaceo e informatico, dichiarazione sulla veridicità dei dati fotometrici firmata dal responsabile di laboratorio preferibilmente di enti terzi qualificati quali l'IMQ Performance, nonché delle raccomandazioni d'uso e d'installazione corretta ai fini del rispetto della legge.
16. Chiunque impiega impianti e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati incorre, qualora non modifichi gli stessi entro sessanta giorni dall'invito del Comando di Polizia Municipale, nella sanzione amministrativa da Euro 100 a Euro 300 per punto luce e all'obbligo di spegnimento dell'impianto fino alla modifica/sostituzione. Si applica la sanzione amministrativa da Euro 300 a Euro 900 per punto luce qualora detti impianti costituiscano notevole fonte di inquinamento luminoso, secondo specifiche indicazioni che sono fornite dagli osservatori astronomici competenti o dai citati organismi di consulenza, e vengano utilizzati per tutta la durata della notte o abbiano semplici scopi pubblicitari o voluttuari. I proventi di dette sanzioni saranno impiegati per l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica ai criteri di cui al presente regolamento.

## **PARTE IX    NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 9.1    Norme transitorie e finali**

1. Negli ambiti del territorio che il PSC assoggetta a piano operativo comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
  - a) alla manutenzione straordinaria;
  - b) al restauro e risanamento conservativo;
  - c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
  - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.
2. I medesimi interventi previsti dal comma precedente sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.
4. Sono comunque fatti salvi limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ed in particolare nelle schede di analisi e disciplina particolareggiata degli edifici presenti in Territorio rurale (Elaborati G.S).

## **APPENDICE 1**

### **1. IL COLORE: TAVOLOZZA DEI COLORI**

1. Nelle pagine che seguono è riportata la tavolozza dei colori, da utilizzarsi obbligatoriamente per i Sistemi insediativi storici (P.S.C.) e con funzione di indirizzo e riferimento per gli Ambiti consolidati A10 e per gli edifici privi di valore storico testimoniale in ambito rurale. Le scelte cromatiche derivano:
  - dal recupero e valorizzazione delle testimonianze storiche;
  - dalla presentazione dei caratteri e delle stratificazioni cromatiche nelle loro logiche di variazione e accostamento.

## PARAMENTI MURARI - 1

## Intonaci e tinteggiature



COLORE N.1 (terre)  
R: 250; G: 235; B: 160



COLORE N.2 (terre)  
R: 255; G: 220 B: 100



COLORE N.3 (terre)  
R: 230; G: 200; B: 120



COLORE N.4 (cotto)  
R: 255; G: 220; B: 200



COLORE N.5 (cotto)  
R: 255; G: 197; B: 140



COLORE N.6 (cocciopesto)  
R: 212; G: 98; B: 56

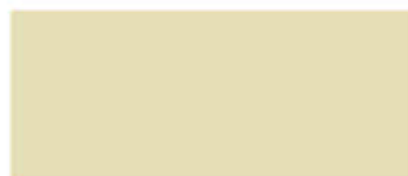
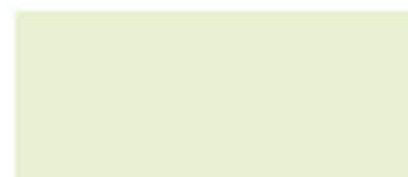
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO



## PARAMENTI MURARI - 2

Intonaci e tinteggiature (per l'edilizia primi '900)

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

COLORE N.7 (grigio-giallo)  
R: 240; G: 230; B: 210COLORE N.8 (grigio-giallo)  
R: 230; G: 222 B: 182COLORE N.9 (grigio-verde)  
R: 232; G: 242; B: 210COLORE N.10 (grigio-verde)  
R: 211; G: 228; B: 180COLORE N.11 (grigio-blu)  
R: 227; G: 240; B: 239COLORE N.12 (grigio-blu)  
R: 209; G: 224; B: 218

## SISTEMI D'OSCURAMENTO

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO



COLORE N. 1  
R: 101; G: 95; B: 66



COLORE N. 2  
R: 98; G: 75 B: 12



COLORE N. 3  
R: 79; G: 36; B: 3



COLORE N. 4  
R: 35; G: 103; B: 61



COLORE N. 5  
R: 0; G: 78; B: 52



COLORE N. 6 per edilizia primi '900  
R: 217; G: 217; B: 217

## APPENDICE 2

### 2. INTERVENTI DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

#### 2.1 Ambiti urbani consolidati e ambiti di conservazione

Negli insediamenti urbani, deve essere curata in modo particolare la manutenzione ed il potenziamento della dotazione di verde. Le essenze arboree isolate, a gruppi o a filari devono in linea di massima essere mantenute.

Nel caso di interventi su manufatti edilizi esistenti, il progetto architettonico deve essere esteso all'area di pertinenza.

Tutti i progetti ad interventi soggetti a permesso di costruire devono contenere:

- il rilievo in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli alberi e degli arbusti esistenti; saranno indicati in particolare la posizione e la dimensione del tronco, e la proiezione della chioma delle piante di alto fusto esistenti nel lotto e sulle strade confinanti con l'area di intervento;
- una planimetria in scala 1:100 dello stato di progetto relativo alla sistemazione esterna di tutta l'area, con l'ubicazione e la specificazione delle piante e delle macchie di verde conservate e di quelle di nuovo impianto, con l'indicazione delle zone a prato e a coltivo, con le relative opere di pavimentazione, recinzione ed arredo.

I progetti dovranno di norma rispettare le alberature esistenti, in particolare quelle di alto fusto, mantenendo una distanza adeguata negli scavi, non meno di 2,00 ml., dalla base del tronco.

L'eventuale abbattimento di piante esistenti, previsto dal progetto, può essere autorizzato previa **sostituzione** con altre essenze (arboree e/o arbustive) nell'area circostante.

La scelta delle essenze arboree e arbustive dovrà preferibilmente essere fatta all'interno di quelle indicate nelle tabelle di seguito riportate.

#### 2.2 Ambiti di nuovo insediamento

Nelle aree di nuovo insediamento deve essere rispettato il rapporto minimo di un albero di alto fusto e di due gruppi di arbusti per ogni 100 mq. di superficie scoperta, fra piante esistenti e di nuovo impianto. I nuovi alberi dovranno avere altezza minima di ml. 3,00.

Tutti i progetti ad interventi soggetti a permesso di costruire devono contenere:

- il rilievo in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli alberi e degli arbusti esistenti; saranno indicati in particolare la posizione e la dimensione del tronco, e la proiezione della chioma delle piante di alto fusto esistenti nel lotto e sulle strade confinanti con l'area di intervento;
- una planimetria in scala 1:100 dello stato di progetto relativo alla sistemazione esterna di tutta l'area, con l'ubicazione e la specificazione delle piante e delle macchie di verde conservate e di quelle di nuovo impianto, con l'indicazione delle zone a prato e a coltivo, con le relative opere di pavimentazione, recinzione ed arredo.

Dovranno di norma essere rispettate le alberature esistenti di pregio.

La scelta delle nuove essenze arboree dovrà essere fatta fra quelle di seguito indicate.

#### 2.3 Ambiti rurali

Nel territorio rurale si applica quanto indicato agli art. 2.2 e 2.3 delle Norme del PSC. La scelta di nuove essenze arboree ed arbustive da inserire nelle aree di pertinenza delle corti rurali dovrà avvenire all'interno di quelle indicate nelle tabelle di seguito riportate.

## 2.4 Elenco delle essenze da utilizzare negli interventi sulle aree di pertinenza dei fabbricati

### ELENCO DEGLI ALBERI UTILIZZABILI

1.	<i>Abies alba</i>	(Pioppo bianco)
2.	<i>Acer campestre</i>	(Acero campestre)
3.	<i>Acer monspessolanum</i>	(Acero minore)
4.	<i>Acer opalus</i>	(Loppio)
5.	<i>Acer platanoides</i>	(Acero riccio)
6.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Acero montano)
7.	<i>Alnus glutinosa</i>	(Ontano nero)
8.	<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco)
9.	<i>Castanea sativa</i>	(Castagno)
10.	<i>Cercis siliquastrum</i>	(Albero di giuda)
11.	<i>Fagus sylvatica</i>	(Faggio)
12.	<i>Fraxinus ornus</i>	(Orniello)
13.	<i>Fraxinus excelsior</i>	(Frassino maggiore)
14.	<i>Juglans regia</i>	(Noce)
15.	<i>Laburnum alpinum</i>	(Maggiociondolo alpino)
16.	<i>Laburnum anagyroides</i>	(Maggiociondolo)
17.	<i>Malus sylvestris</i>	(Melo selvatico)
18.	<i>Mespilus germanica</i>	(Nespolo)
19.	<i>Morus alba</i>	(Gelso bianco)
20.	<i>Morus nigra</i>	(Gelso nero)
21.	<i>Ostrya carpinifolia</i>	(Carpino nero)
22.	<i>Pinus nigra</i>	(Pino nero)
23.	<i>Pinus sylvestris</i>	(Pino silvestre)
24.	<i>Pyrus pyraister</i>	(Pero selvatico)
25.	<i>Populus alba</i>	(Pioppo bianco)
26.	<i>Populus nigra</i>	(Pioppo nero)
27.	<i>Populus tremula</i>	(Pioppo tremolo)
28.	<i>Prunus avium</i>	(Ciliegio)
29.	<i>Prunus cerasus</i>	(Ciliegio)
30.	<i>Punica granatum</i>	(Melograno)
31.	<i>Quercus cerris</i>	(Cerro)
32.	<i>Quercus petraea</i>	(Rovere)
33.	<i>Quercus pubescens</i>	(Roverella)
34.	<i>Robinia pseudoacacia</i>	(Robinia)
35.	<i>Salix alba</i>	(Salice bianco)
36.	<i>Salix caprea</i>	(Salicone)
37.	<i>Salix eleagnos</i>	(Salice eleagno)
38.	<i>Salix purpurea</i>	(Salice rosso)
39.	<i>Sambucus nigra</i>	(Sambuco)
40.	<i>Salix triandra</i>	(Salice)
41.	<i>Sorbus aria</i>	(Sorbo montano)
42.	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Sorbo degli uccellatori)
43.	<i>Sorbus domestica</i>	(Sorbo domestico)
44.	<i>Sorbus torminalis</i>	(Ciavardello)
45.	<i>Taxus baccata</i>	(Tasso)
46.	<i>Tilia cordata</i>	(Tiglio nostrale)
47.	<i>Tilia platyphyllos</i>	(Tiglio )
48.	<i>Ulmus carpinifolia</i>	(Olmo)
49.	<i>Ulmus glabra</i>	(Olmo)
50.	<i>Zizyphus jujuba</i>	(Giuggiolo)

## ELENCO ARBUSTI UTILIZZABILI

51. <i>Acer campestre</i>	(Acero campestre)
52. <i>Acer japonicum</i> “Aureum”	(Acero giapponese)
53. <i>Actinidia arguta</i>	(Actinidia)
54. <i>Actinidia kolomikta</i>	(Actinidia)
55. <i>Amelanchier canadensis</i>	(Amelanchier)
56. <i>Amelanchier ovalis</i>	(Amelanchier)
57. <i>Azalea japonica</i>	(Azalea)
58. <i>Azalea mollis</i>	
59. <i>Azalea pontica</i>	
60. <i>Berberis vulgaris</i>	(Crespino)
61. <i>Berberis</i> a foglie persistenti	
62. <i>Berberis</i> a foglia caduca	
63. <i>Bignonia grandiflora</i>	
64. <i>Bignonia radicans</i>	
65. <i>Bignonia tagliabuana</i>	
66. <i>Buddleia alternifolia</i>	
67. <i>Buddleia davidii</i>	
68. <i>Buxus</i> “ <i>Macrophylla</i> x <i>Rotundifolia</i> ”	(Bosso)
69. <i>Buxus pumilia</i>	
70. <i>Buxus sempervirens</i>	
71. <i>Callicarpa bodinieri</i> “Profusion”	
72. <i>Callicarpa bodinieri giraldi</i>	
73. <i>Calunna vulgaris</i>	
74. <i>Calycanthus floridus</i>	(Calycanthus)
75. <i>Calycanthus praecox</i>	
76. <i>Caryopteris</i> x <i>clandonensis</i>	
77. <i>Caryopteris</i> x <i>clandonensis</i> “Heavely Blue”	
78. <i>Calycanthus floridus</i>	
79. <i>Calycanthus praecox</i>	
80. <i>Ceanothus</i>	
81. <i>Ceratostigma willmottianum</i>	
82. <i>Chaenomeles</i>	
83. <i>Clematis</i>	
84. <i>Colutea arborescens</i>	
85. <i>Cornus mas</i>	(Corniolo)
86. <i>Cornus sanguinea</i>	(Sanguinello)
87. <i>Coronilla emerus</i>	
88. <i>Corylus avellana</i>	(Nocciolo)
89. <i>Corylus avellana</i> “Contorta”	
90. <i>Corylus maxima</i> “Purpurea”	
91. <i>Cotinus coggyria</i>	
92. <i>Cotoneaster frigidus</i>	
93. <i>Crataegus monogyna</i>	(Biancospino)
94. <i>Crataegus oxycantha</i>	
95. <i>Cytisus scoparius</i>	(Ginestra dei carbonai)
96. <i>Deutzia</i> “Mont Rose”	
97. <i>Deutzia gracilis</i>	
98. <i>Deutzia rosea</i> “Carminea”	
99. <i>Deutzia scabra</i> “Pride of Rochester”	
100. <i>Deutzia</i> x <i>magnifica</i>	
101. <i>Eleagnus angustifolia</i>	
102. <i>Erica arborea</i>	
103. <i>Euonymus europaeus</i>	(Fusaggine)
104. <i>Euonymus latifolius</i>	

105. *Exochorda racemosa*  
106. *Forsythia* (*Forsizia*)  
107. *Gaultheria procumbens*  
108. *Genista lydia*  
109. *Hamamelis mollis*  
110. *Hamamelis virginiana*  
111. *Hedera elix* (Edera)  
112. *Hibiscus syriacus* (Ibisco)  
113. *Hippophae rhamnoides* (Olivello spinoso)  
114. *Hydrangea arborescens* (Ortensia)  
115. *Hydrangea aspera* (Ortensia)  
116. *Hydrangea hortensis* (Ortensia)  
117. *Hydrangea macrophylla* (Ortensia)  
118. *Hydrangea paniculata* (Ortensia)  
119. *Hydrangea quercifolia* (Ortensia)  
120. *Hypericum*  
121. *Idigofera geraldiana*  
122. *Ilex aquifolium* (Agrigoglio)  
123. *Juniperus communis* (Ginepro)  
124. *Juniperus nana*  
125. *Juniperus oxycedrus*  
126. *Kalmia latifolia*  
127. *Kerria japonica*  
128. *Kolkwitzia amabilis*  
129. *Lagerstroemia indica*  
130. *Laurus nobilis* (Alloro)  
131. *Lavandula* “Nana Compacta” (Lavanda)  
132. *Lavandula angustifolia*  
133. *Lavatera olbia* “Rosea”  
134. *Lespedeza thunbergii*  
135. *Leucothoe fontanesiana*  
136. *Ligustrum ovalifolium* (Ligustro)  
137. *Ligustrum japonicum*  
138. *Lonicera caprifolium* (Caprifoglio)  
139. *Lonicera nitida*  
140. *Lonicera pileata*  
141. *Lonicera tatarica*  
142. *Magnolie a foglia caduca*  
143. *Mahoberberis miethkeana*  
144. *Mahonia*  
145. *Meli ornamentali*  
146. *Osmanthus*  
147. *Osmarea x Burkwoodii*  
148. *Paeonia suffruticosa*  
149. *Pernettya mucronata*  
150. *Perowskia atriplicifolia*  
151. *Philadelphus* (*Filadelfo*)  
152. *Photinia x fraseri* “Red Robin”  
153. *Pieris*  
154. *Potentilla*  
155. *Prunus cerasifera* (*Mirobalano*)  
156. *Prunus cistena*  
157. *Prunus laurocerasus* (*Lauroceraso*)  
158. *Prunus lusitanica*  
159. *Prunus persica*  
160. *Prunus serrulata*

161. Prunus sinensis	
162. Prunus spinosa	
163. Prunus triloba	
164. Pyracantha coccinea	(Agazzino)
165. Rhamnus catharticus	(Rododendro)
166. Rhododendron	
167. Ribes sanguineum	(Ribes)
168. Rosa canina	
169. Rosa semprevirens	
170. Rosa gallica	
171. Rosa agrestis	
172. Rosa alpina	
173. Rosa arvensis	
174. Rosa rubiginosa	
175. Ruscus aculeatus	(Pungitopo)
176. Salix apennina	(Salice)
177. Salix cinerea	
178. Salix eleagnos	
179. Salix purpurea nana	
180. Salix repens argenta	
181. Salix triandra	
182. Sambucus canadensis	
183. Skimmia japonica	
184. Spartium junceum	(Ginestra odorosa)
185. Spiraea	
186. Symphoricarpos rivularis	
187. Syringa vulgaris	
188. Ulmus campestris	(Olmo)
189. Viburnum tinus	(Lentaggine)
190. Weigelia	
191. Wisteria	

#### **ARBUSTI UTILIZZABILI NEL TERRITORIO RURALE NELLA REALIZZAZIONE DI SIEPI DI DELIMITAZIONE DELLA PROPRIETA'**

51. Acer campestre	(Acer campestre)
60. Berberis vulgaris	
70. Buxus sempervirens	
85. Cornus mas	(Corniolo)
86. Cornus sanguinea	(Sanguinello)
92. Cotoneaster frigidus	
93. Crataegus monogyna	(Biancospino)
94. Crataegus oxycantha	
95. Cytisus scoparius	(Ginestra dei carbonai)
101. Eleagnus angustifolia	
103. Euonymus europaeus	(Fusaggine)
136. Ligustrum ovalifolium	(Ligustro)
137. Ligustrum japonicum	
162. Prunus spinosa	
164. Pyracantha coccinea	(Agazzino)
165. Rhamnus catharticus	(Rododendro)
168. Rosa canina	
184. Spartium junceum	(Ginestra odorosa)
188. Ulmus campestris	(Olmo)

## APPENDICE 3

### 3 - TUTELA DEGLI ELEMENTI DI CONTINUITA' PAESAGGISTICA

#### 3.1 Premessa

L'inserimento di nuovi edifici o l'ampliamento di esistenti in territorio rurale è un tema delicato in quanto da un lato tocca la libertà individuale del committente che desidera un certo tipo di manufatto, del progettista che rivendica la propria "creatività" compositiva, dall'altro lato c'è l'ormai consolidata convinzione che la qualità edilizia degli insediamenti di un territorio, in particolare collinare e montano, sia una risorsa preziosa per la collettività in quanto agisce direttamente sulla percezione del paesaggio agrario.

Certamente questo è solo un'aspetto dell'integrità del paesaggio, c'è il problema delle tecniche agricole (l'uso delle coltivazioni a "ritocchino" a discapito di quelle a "giropoggio"), del dissesto idrogeologico, dell'abbandono, della cancellazioni delle strade vicinali, degli interventi infrastrutturali (linee elettriche, grande viabilità, ecc.); il concetto stesso di paesaggio prevede una molteplicità di elementi che insieme concorrono a determinarne unicità e qualità o omologazione e degrado.

Limitandoci al solo aspetto percettivo è evidente che un paesaggio completamente integro nelle sue componenti naturalistiche, agrarie e antropiche se presenta anche un solo elemento incongruo di modeste dimensioni perde qualcosa in qualità; la somma di piccoli elementi incongrui abbassa la media inesorabilmente.

L'uomo del passato non si è mai posto il problema di salvaguardare l'ambiente in cui viveva e che lui stesso aveva modellato, aveva un comportamento spontaneo, la sua tecnologia procedeva più lentamente e traeva origine ed innovazione dall'ambiente in cui viveva, se lo comprometteva, anche poco, rischiava di perdere molto; ora tutto è cambiato possiamo distruggere molto in poco tempo e con poco sforzo per questo è necessario un approccio "culturale" e non più spontaneo a tale problema.

La storia insegna che i cambiamenti sovrastrutturali sono più difficili di quelli strutturali, ma la storia recente del territorio collinare e montano, dopo aver visto i limiti dei modelli di sviluppo "veloce", è indirizzata a ricercare nuove forme di sviluppo, più compatibili, legate alle risorse ambientali ed umane. Recentemente sono stati fatti molti danni difficilmente rimediabili derivati, forse, da una mancanza di cultura, non di risorse economiche, ma i danni fatti non possono compromettere un futuro auspicabile.

L'utilizzo della tecniche costruttive moderne è irrinunciabile oltre che obbligatorio per normativa ed economia della costruzione, così anche la necessità di costruire edifici che per dimensioni, uso e tipologia non trovano alcun riscontro nel passato, allora è necessario un cambiamento, una sperimentazione culturale, per ricercare modi di operare che in primo luogo indaghino i valori del paesaggio locale e possano condividere dei comportamenti, degli indirizzi, degli obblighi, affinché tale risorsa sia conservata in valore.

#### 3.2 La costruzione di nuove case e gli interventi su edifici abitativi esistenti (ristrutturazioni e ampliamenti)

La costruzione di nuove case in territorio rurale riguarda unicamente le aziende agricole pertanto le nuove case che potranno essere costruite devono presentare "caratteri di ruralità". Ciò non vuol dire che uno perchè fa il "contadino" deve stare in una "catapecchia", vuol dire che la sua casa non deve essere un condominio di periferia in miniatura e neppure la villa di uno "sceicco". Pur ammettendo notevoli possibilità la nuova casa o la villa (che in latino significa: fattoria, casa di campagna) o l'ampliamento da realizzarsi dovrà tener conto della **ruralità dell'ambiente** che la circonda se vogliamo rispettare il paesaggio agrario, il che ci porta a dire che nella progettazione si dovranno tenere ben presenti alcuni concetti come necessaria sensibilità rispetto alla nostra storia e al nostro futuro:



- a) il **sedime** (n.1), ovvero il luogo dove verrà costruita la nuova casa, non è cosa da poco e pertanto occorre valutarlo attentamente soprattutto rispetto all'ambiente naturale circostante (vicinanza a boschi, corsi d'acqua, ecc.) e con particolare attenzione quando si è prossimi al crinale orografico o alla viabilità panoramica (si veda [comma 6 e 7 art. 6.1](#) delle Norme del RUE).
- La nuova costruzione dovrà quindi inserirsi nel **paesaggio** (n.2) non imporsi. Se si decide di posizionare il sedime in un'area di pendio è importate sbancare lo stretto necessario, come nelle case storiche. La futura casa dovrà essere un edificio di "pendio", non di "pianura", e potrà essere nuova nella sua concezione, ma progettata tenendo conto dell'inclinazione del terreno, dello scorrere naturale dell'acqua superficiale, dell'orientamento, ecc. Il progetto dei sistemi distributivi, ovvero dell'organizzazione interna delle stanze e dei percorsi che le collegano, dovrà essere pensato per quella e solo quella, particolare posizione del sedime;
- b) la costruzione dovrà essere improntata ad una **semplicità compositiva** (n.3), ad un'economia costruttiva, non nel senso che si debba per forza spendere poco (ciò salvaguarda la possibilità di farlo), ma nel senso di eliminare i "fronzoli", gli elementi decorativi inutili e quelli che nulla hanno a che fare con l'ambiente rurale quali, ad esempio, i terrazzi aggettanti;
- c) richiamare i sistemi strutturali tradizionali del linguaggio edilizio rurale storico può essere positivo (il portico nelle aree collinari più basse, il balchìo in quelle alto collinari e di montagna), ma occorre prima capirne le dimensioni e le proporzioni, perchè una volta realizzati dovranno confrontarsi con quelli storici che sono fatti molto bene in quanto sperimentati per generazioni;
- e) i materiali da costruzione sono molto importanti ed è perciò corretto rispettare la seguente graduatoria: in una casa la cosa più importante sono i **muri** (n.4), investire risorse nei muri è corretto perchè in questo modo si può anche risparmiare nel riscaldamento e nell'intonacatura e tinteggiatura esterna; ci sono tante opzioni in genere quelle derivate dalla tradizione ed innovate dalla tecnologia moderna sono le migliori (mattoni pieni più termoblocchi, ecc.). Nelle aree a quota più alta dove la pietra domina il paesaggio è raccomandabile l'uso di conci di rivestimento di congruo spessore da utilizzarsi anche solo in alcune parti della costruzione, con equilibrio, per migliorare l'inserimento nel contesto. Se si opta per soluzioni più economiche quali l'intonaco esterno occorrerà scegliere con attenzione i **colori delle tinte** (n.5). Un buon risultato si può avere con gli intonaci colorati in pasta, se mai ricordandosi nel scegliere le tinte, di essere in un ambiente dove la componente naturale o agricola è predominante.
- f) Nella graduatoria dopo i muri vengono poi le strutture orizzontali (solai), ma queste ormai fanno parte della struttura interna e del benessere ambientale di chi ci vive, non hanno riscontri con il paesaggio, mentre il tetto ed il **manto di copertura** (n.6) possono risultare molto visibili soprattutto dalle aree circostanti. Su quest'ultimo tema sono nate notevoli incomprensioni; diversi anni fa alcuni Comuni della Provincia decisero di rendere obbligatorio l'uso dei coppi in laterizio in zona agricola, molti tecnici hanno visto questa prescrizione come una limitazione della propria libertà, ma è più un problema concettuale che pratico. Si ritiene che la maggior parte degli utenti voglia il tetto in coppi in quanto è consolidata la sua efficienza e durata nel tempo. Certo se uno vuole una copertura in guaina bituminosa a vista o in tegole di cemento è chiaro che queste sono da ritenersi estranee al paesaggio rurale, ma non si può escludere la possibilità di nuovi linguaggi e nuove tecnologie che sappiano però esprimere una reale compatibilità con l'ambiente e la storia edilizia locale. Anche l'uso di strutture di copertura con una **pendenza tradizionale delle falde** (n.7) (dal 30% al 40%) è elemento di primaria importanza per la tutela del paesaggio agrario;
- g) i **comignoli** (n.8) potranno essere realizzati prendendo riferimento la tradizione locale sia per quanto riguarda il paramento murario che per quanto riguarda il terminale di copertura. Le soluzioni adottate, se diverse, dovranno essere comunque di tipo coerente all'edificio progettato. Sono da ritenersi estranee al paesaggio rurale le canne fumarie e i terminali prefabbricati in cemento a vista;
- h) Nel caso in cui un committente ed un tecnico decidano di sperimentare delle soluzioni che possano introdurre nuovi elementi di dialogo tra linguaggio architettonico e paesaggio, con

particolare impegno nella ricerca progettuale, devono essere presi in considerazione attentamente; la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio può valutare positivamente una progettualità di ricerca diversa dalle consuete rinterpretazioni del passato (molto spesso non compreso);

- i) i materiali e i sistemi di nuova concezione, compresi pannelli solari e fotovoltaico, possono essere utilizzati se la progettazione è accurata ed attenta all'inserimento paesaggistico;
- l) gli **infissi esterni** (n.9) anche se di nuove concezioni dovranno rapportarsi con il paesaggio agrario, sono da non prendersi in considerazione serramenti in alluminio anodizzato color argento o oro;
- m) le **pavimentazioni esterne** (n.10) e le opere di sistemazione delle aree in prossimità di fabbricati dovranno essere attuate nei limiti dimensionali e di coerenza con l'assetto tradizionale della casa colonica. I progetti dovranno essere improntati ad una sostanziale semplicità e linearità ed essere attuati con materiali in uso nella tradizione costruttiva locale o comunque compatibili con questa. Sono da ritenersi estranee al paesaggio rurale pavimentazioni in asfalto per le aree cortilizie;
- n) se si dovessero rendere necessarie delle opere di **contenimento del terreno** (n.11), è molto importante prevedere subito le risorse economiche necessarie affinché siano realizzate con materiali di rivestimento che ben si inseriscano nel paesaggio rurale. Lasciare dei muri a vista in cemento armato può essere peggio di una brutta costruzione. Così anche gli interventi di ripristino dell'area di cantiere e di sistemazione esterna sono molto importanti ed è necessario prevederne l'attuazione contestuale all'ultimazione delle opere.

### 3.3 La costruzione di edifici non abitativi

Per la costruzione di edifici non abitativi (servizi agricoli o altri tipi di edifici ammessi nel territorio rurale) valgono sempre i concetti sopra riportati; per quelli di grandi dimensioni (depositi, fienili, allevamenti, ecc.) l'attenzione dovrà essere rivolta soprattutto alla "mitigazione" dell'impatto nel paesaggio, ciò significa:

- a) valutarne attentamente la posizione e il sedime in funzione della necessità di uso, ma anche di come poi apparirà un così grande edificio se può essere visto da lontano con particolare riferimento ad interventi posti in vicinanza al crinale orografico (50 m) o alla viabilità panoramica. E' sicuramente positivo creare una **corte agricola** (n.1) su cui far gravitare l'intero complesso, cercando di rendere, nel tempo, omogenee le sue varie componenti (manti di copertura in primo luogo);
- b) il **rivestimento** (n.2) con materiali tradizionali delle superfici murarie è molto ben accetto, ma può rivelarsi troppo costoso se le superfici sono molto ampie, è bene allora valutare attentamente già in fase progettuale le tinte dell'**imbiancatura** o i colori dei rivestimenti ad **intonaco** (n.3) ricordando che il cemento armato a vista non è ben accetto;
- c) il **manto di copertura** (n.4) è fondamentale per l'impatto visivo, le strutture talvolta richiedono manti leggeri ed il coppo tradizionale non è utilizzabile, allora è bene indirizzarsi verso l'uso di manti continui in lamiera di rame o preverniciata (color "testa di moro") piuttosto che ad imitazioni del manto in coppi. La lamiera preverniciata dovrà però essere garantita da una durata nel tempo (oggi ci sono dei sistemi di verniciatura ben fatti, con molteplici trattamenti preliminari, ma anche dei prodotti molto scadenti). L'utilizzo di **tetti a falde** (n.5), anche se non con pendenze tradizionali, è ben accetto in quanto costituisce un elemento di continuità paesaggistica ed ambientale sia in termini formali che in termini di percezione cromatica;
- d) gli **infissi esterni** (n.6.), anche se di nuova concezione, dovranno rapportarsi con il paesaggio agrario, sono da evitare serramenti in alluminio anodizzato color argento o oro;
- e) le **pavimentazioni esterne** (n.7) e le opere di sistemazione delle aree in prossimità di fabbricati dovranno essere attuate nei limiti dimensionali coerenti con l'assetto tradizionale della corte colonica. I progetti dovranno essere improntati ad una sostanziale semplicità e linearità ed essere attuati con materiali in uso nella tradizione costruttiva locale o comunque con questa compatibili. Sono da ritenersi estranee al paesaggio rurale pavimentazioni in asfalto per le aree cortilizie;

- f) Infine la mitigazione degli impatti visivi deve prevedere necessari interventi di **piantumazione** (n.8) che non devono assolutamente essere casuali; spesso nei progetti si vedono dei “cerchietti” (alberi) posizionati casualmente per “far contenta” la Commissione comunale; ciò è quasi inutile, è invece necessario procedere più seriamente perchè quelle piantumazioni sono necessarie e pertanto da fare. Occorre conoscere bene gli alberi e i cespugli, ed è meglio per un progettista non esperto in questo campo farsi consigliare, se non da un tecnico specialista, almeno dallo stesso imprenditore agricolo che richiede la costruzione, lui sa cosa può volere e poi sarà lui a dover curare la crescita di quelle piante. Nelle zone collinari e montane non ci sono i filari di alberi come in pianura, o almeno ci sono solo in determinati casi, pertanto la necessaria piantumazione dovrà comportare formazione di vere e proprie macchie (alberi + cespugli in un insieme compatto)..

### 3.4 Le recinzioni

Al fine di garantire una tutela degli elementi caratterizzanti la continuità paesaggistica dell'area agricola si ritiene necessario perseguire l'uso dei **sistemi di recinzione** tradizionali evitando il ricorso a tipologie che per caratteristiche formali e dimensionali, risultano incoerenti con la tradizione costruttiva locale.

In particolare sono elementi coerenti con l'assetto del paesaggio locale:

- a) separazioni realizzate con filo o rete metallica su pali in legno;
- b) stecconata in legno;
- c) siepi verdi con essenze arbustive di tipo autoctono (le separazioni di questo tipo esistenti vanno di norma conservate).

Sono elementi incoerenti con l'assetto tradizionale:

- d) separazione di appezzamenti agricoli con paramenti in muratura;
- e) recinzioni realizzate con tubolari o ringhiere metalliche.

In relazione a particolari condizioni di contesto e nel caso di interventi di modesta dimensione da realizzare in prossimità di comparti edificati (nuclei, abitazioni) o in presenza di particolari condizioni morfologiche del terreno potrà essere autorizzata la creazione di separazioni di proprietà in muratura (privilegiando l'utilizzo di pietra a vista).

### 3.5 Prescrizioni

1. Ogni intervento di trasformazione in territorio rurale dovrà perseguire obiettivi di qualità edilizia. Tali interventi dovranno essere curati sia a livello compositivo che nell'uso dei materiali secondo quanto sopra esposto al fine garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico; per il rilascio di titolo abilitativo sono richiesti gli adempimenti di cui ai commi successivi.
2. la **Relazione tecnica** allegata alla richiesta di titolo abilitativo dovrà dare spiegazione delle scelte progettuali adottate dimostrando coerenza con quanto specificato ai commi precedenti e sulla base degli argomenti evidenziati nel caso di :
  - a) costruzione di nuove case rurali e interventi su edifici abitativi esistenti in ampliamento siano essi connessi o non connessi all'attività agricola (n. 11 argomenti);
  - b) costruzione o ampliamenti di edifici non abitativi (n. 8 argomenti)
  - c) opere di sostegno dei terreni e costruzioni di infrastrutture di qualsiasi tipo;
  - c) costruzione di recinzioni.

Le **tavole di progetto** dovranno riportare e dettagliare i punti della relazione tecnica evidenziando i particolari interventi di mitigazione ambientale che si rendesse necessario attuare.

3. In particolari ambiti e zone del territorio rurale di cui all'**art. 6.1** delle presenti Norme “Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio”, i nuovi interventi sono soggetti, oltre a quanto stabilito ai commi precedenti, anche a uno **Studio d'inserimento paesaggistico** che comporta l'obbligo di una attenta valutazione della collocazione del sedime dell'edificio da illustrarsi nella Relazione tecnica e nel progetto (mediante una vista panoramica dell'area d'intervento con inserimento dell'edificio e/o delle opere di sistemazione dei terreni) e della individuazione di

particolari interventi per la mitigazione degli impatti visivi da realizzarsi contestualmente all'opera edilizia.

-----