



# COMUNE di SARSINA

PROVINCIA di FORLÌ - CESENA

RUE - VARIANTE 2015

ADOTTATA con DCC n. 66 del 29.12.2015

APPROVATA con DCC n. 31 del 31.03.2017

Recepimento schema Regolamento Edilizio tipo  
ed applicazione DTU con DCC n. del

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### Variante 2015

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

## NORME

il Sindaco  
Gianluca Suzzi

il Dirigente  
ing. Mauro Fabbretti

il Progettista  
arch. Carlo Lazzari

L'Ufficio Urbanistica  
geom. Graziella Fabbretti

ELABORATO

**2**





## **COMUNE DI SARSINA**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VARIANTE 2015**

Ai sensi dell'art. 29 LR 20/2000 e s.m.

## **NORME**

Il Sindaco: Gianluca Suzzi  
Responsabile Ufficio Tecnico: Ing Mauro Fabbretti  
Ufficio Urbanistica: Geom. Graziella Fabbretti  
Tecnico incaricato: arch. Carlo Lazzari

Il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Sarsina è stato:  
adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 03.04.2008;  
approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 30.10.2008;  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 223 del 31.12.2008.

La Variante n.1 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Sarsina è stata:  
adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 012.07.2012;  
approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 10.04.2013;

La Variante 2015 n.2 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Sarsina è stata:  
adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29.12.2015  
approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 31.03.2017;

Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo ed applicazione delle definizioni tecniche uniformi  
Delibera di Consiglio Comunale n.        del



<b>TAVOLA DI CORRISPONDENZA TRA L'INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO E I CORRISPONDENTI ARTICOLI DEL RUE</b>
---

**INDICE****PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE  
DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA****a) Definizioni Tecniche Uniformi**

*RUE- PARTE I – TITOLO II DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

*art. 1.4 Definizioni*

**b) Definizioni degli interventi edilizi e destinazioni d'uso**

*RUE- PARTE III – TITOLO II INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI*

*Art. 3.3 Interventi edilizi ed urbanistici*

*RUE- PARTE I – TITOLO III (USI)*

*Art. 1.5 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della LR 20/2000*

Le definizioni di cui sopra provengono da fonti diverse e sono state riportate nel RUE esclusivamente al fine di agevolare la lettura delle Norme. Nel caso fossero modificate alla fonte, tali modifiche potranno essere riportate senza che ciò costituisca variante alle presenti Norme.

La disciplina relativa alle materie di seguito indicate opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel regolamento edilizio:

**c) Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia che attengono:**

c.1. al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;

c.2. ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:

c.2.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;

c.2.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);

c.2.3. alle servitù militari;

c.2.4. agli accessi stradali;

c.2.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

c.2.6. ai siti contaminati;

c.3. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

c.4. alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

**d) La modulistica edilizia unificata**

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE I – TITOLO II SPORTELLO UNICO*

*art. 1.4 Sportello unico per l'edilizia*

*art. 1.5 Sportello unico per le attività produttive*

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE I – TITOLO I COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO*

*art. 1.1 Definizione e compiti*

*art. 1.2 Composizione e nomina*

*art. 1.3 Funzionamento*

2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE II – TITOLO II ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, CIL, SCIA E PERMESSO DI COSTRUIRE*

*art. 2.6 Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)*

*art. 2.8 Permesso di costruire (PdC)*

*art. 2.10 Definizione dei contenuti di alcuni elaborati*

3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.

*Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie sarà rimandata ad apposito Regolamento comunale o dell'Unione dei comuni*

#### **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;

2. certificato di destinazione urbanistica;

3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;

*Rimandato a Leggi regionali e nazionali*

4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE IV – TITOLO III COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ*

*art. 4.9 Dichiarazione di inagibilità*

5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE III – TITOLO I CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI*

*art. 3.1 Contributo di costruzione*

*art. 3.2 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione*

6. Pareri preventivi;

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE II – TITOLO I VALUTAZIONE PREVENTIVA*

*art. 2.1 Valutazione preventiva*

7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;

8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;

*Rimandato a Leggi regionali e nazionali*

9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.

*Non previsti*

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

### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE II – TITOLO III ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, CIAL, SCIA E PERMESSO DI COSTRUIRE*

*art. 2.2 Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione (CILA)*

*art. 2.6 Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)*

*art. 2.8 Permesso di costruire (PdC)*

2. comunicazioni di fine lavori;

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE IV – TITOLO III COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ*

*Art. 4.7 Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità*

4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.  
*Rimandato a Leggi regionali e nazionali*

### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;
2. punti fissi di linea e di livello;
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;
4. cartelli di cantiere;
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE IV – TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI*

*Art. 4.1 Conduzione del cantiere*

*Art. 4.2 Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia*

*Art. 4.3 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici*

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.**

### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;

*RUE ALLEGATO 2 – NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA D' INTERESSE EDILIZIO*

*CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI*

*CAPO III - REQUISITI IGIENICI DEGLI ALLOGGI*

*CAPO IV - REQUISITI IGIENICI PER ALTRE TIPOLOGIE D'USO*

*CAPO V – ALTRI REQUISITI TECNICI DELL'EDILIZIA*

2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;

*Rimandato a Leggi e regolamenti regionali e statali*

3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;

*Argomento non trattato*

4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;

*Rimandato a Leggi e regolamenti regionali e statali e Deliberazione comunale*

5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;

*Argomento non trattato*

6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;

*RUE ALLEGATO 2 – NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA D'INTERESSE EDILIZIO*

*CAPO III - REQUISITI IGIENICI DEGLI ALLOGGI*

*CAPO IV - REQUISITI IGIENICI PER ALTRE TIPOLOGIE D'USO*

7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");

*Rimandato a Leggi e regolamenti regionali*

8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

*Rimandato a Leggi regionali e nazionali*

## **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

1. strade;

2. portici;

3. piste ciclabili;

*RUE – PARTE IV - TITOLO IV INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ*

*art. 4.14 Classificazione e dimensioni*

*art. 4.15 Strade private in territorio rurale*

*RUE – PARTE VI - TITOLO I DISPOSIZIONI VARIE*

*Art. 6.1 Autorizzazioni*

*Art. 6.2 Occupazione temporanea di suolo pubblico*

4. aree per parcheggio;

*RUE - PARTE IV - TITOLO I IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI*

*Art. 4.5 Parcheggi: requisiti dimensionali*

*RUE – PARTE VI - TITOLO I DISPOSIZIONI VARIE*

*Art. 6.1 Autorizzazioni*

*Art. 6.2 Occupazione temporanea di suolo pubblico*

5. piazze e aree pedonalizzate;

*RUE – PARTE VI - TITOLO I DISPOSIZIONI VARIE*

*Art. 6.1 Autorizzazioni*

*Art. 6.2 Occupazione temporanea di suolo pubblico*

6. passaggi pedonali e marciapiedi;

*RUE – PARTE IV - TITOLO IV INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ*

*art. 4.14 Classificazione e dimensioni*

*RUE – PARTE VI - TITOLO I DISPOSIZIONI VARIE*

*Art. 6.1 Autorizzazioni*

*Art. 6.2 Occupazione temporanea di suolo pubblico*

7. passi carrai ed uscite per autorimesse;

*Rimandato a Deliberazioni comunali*

8. chioschi/dehors su suolo pubblico;

9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;

*RUE ALLEGATO 6 – ALLESTIMENTI TEMPORANEI SU AREA PUBBLICA*

10. recinzioni;

*RUE APPENDICE B – CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE*

*B.5 Realizzazione di recinzioni*

*RUE APPENDICE C - RECINZIONI IN TERRITORIO URBANO*

*C.1 Recinzioni in territorio urbano*

11. numerazione civica

*Rimandato a Deliberazioni comunali*

**Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

1. aree verdi;

2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;

*RUE APPENDICE A INTERVENTI DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE*

3. orti urbani;

4. parchi e percorsi in territorio rurale;

5. sentieri;

6. tutela del suolo e del sottosuolo;

*Argomenti non trattati*

**Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

1. approvvigionamento idrico;

*RUE ALLEGATO 2 – NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA D' INTERESSE EDILIZIO - CAPO I PRESCRIZIONI DI ORDINE GENERALE*

*Art. 14 - Approvvigionamento d'acqua potabile - Dotazione di servizi igienici*

2. depurazione e smaltimento delle acque;

*RUE – PARTE IV - TITOLO V RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI*

*Art. 4.23 Acque reflue e rispetto depuratori*

3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;

*Rimandato regolamenti sovracomunali*

4. distribuzione dell'energia elettrica;

*RUE – PARTE IV - TITOLO V RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI*

*art. 4.18 Elettrodotti e relative fasce di rispetto*

5. 5. distribuzione del gas;  
*RUE – PARTE IV - TITOLO V RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI*  
*art. 4.20 Gasdotti*

6. ricarica dei veicoli elettrici;  
*Rimandato a Leggi regionali e nazionali*

7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;  
*RUE – PARTE IV - TITOLO V RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI*  
*art. 4.19 Impianti fotovoltaici*

8. telecomunicazioni  
*RUE – PARTE IV - TITOLO V (RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI)*  
*Art. 4.21 Antenne Radio-TV e per la telefonia mobile (SRB)*

### **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;  
*RUE ALLEGATO 2 – (NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA D' INTERESSE EDILIZIO - CAPO I*  
*PRESCRIZIONI DI ORDINE GENERALE*

*RUE APPENDICE B – CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI*  
*NEL TERRITORIO RURALE*

2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;  
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;  
4. allineamenti;  
5. piano del colore;  
6. coperture degli edifici;  
*Argomenti trattati nelle Norme del PSC relativamente agli edifici storici*

7. illuminazione pubblica;  
*RUE – PARTE IV - TITOLO VII DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE*  
*DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO*

8. griglie ed intercapedini;  
*RUE ALLEGATO 2 – NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA D' INTERESSE EDILIZIO - CAPO I*  
*PRESCRIZIONI DI ORDINE GENERALE*  
*Art. 4 - Misure contro la penetrazione di ratti e volatili negli edifici*

9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;  
10. serramenti esterni degli edifici;  
*Argomento trattato nelle Norme del PSC relativamente agli edifici storici*

11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;  
12. cartelloni pubblicitari  
*RUE ALLEGATO 5 – REGOLAMENTO PER LA COLLOCAZIONE DELLE INSEGNE DI ESERCIZIO,*  
*DEI CARTELLI PUBBLICITARI E DELLE TENDE SOLARI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE*

13. muri di cinta;  
14. beni culturali e edifici storici;  
15. cimiteri monumentali e storici;  
*Argomenti trattati nelle Norme del PSC relativamente agli edifici storici*

16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani  
*Argomento non trattato*

## **Capo VI - Elementi costruttivi**

1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;

*Rimandato a Leggi e regolamenti nazionali*

2. serre bioclimatiche;

*Argomento non trattato*

3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;

*Rimandato a Leggi regionali e nazionali*

4. coperture, canali di gronda e pluviali;

5. strade e passaggi privati e cortili;

6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;

7. intercapedini e griglie di aerazione;

*RUE ALLEGATO 2 – NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA D' INTERESSE EDILIZIO - CAPO I  
PRESCRIZIONI DI ORDINE GENERALE*

8. recinzioni;

*RUE APPENDICE B – CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI  
NEL TERRITORIO RURALE)*

*B.5 Realizzazione di recinzioni*

*RUE APPENDICE C - RECINZIONI IN TERRITORIO URBANO*

*C.1 Recinzioni in territorio urbano*

9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;

10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;

*RUE ALLEGATO 2 – NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA D' INTERESSE EDILIZIO*

*CAPO I PRESCRIZIONI DI ORDINE GENERALE*

*CAPO V – ALTRI REQUISITI TECNICI DELL'EDILIZIA*

11. piscine;

*Argomento non trattato*

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;

2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE IV – TITOLO I NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED  
ALLA FINE DEI LAVORI*

*Art. 4.2 Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia*

3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE II – TITOLO II (ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI  
A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI)*

*Art. 2.2 Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione (CIL)*

*Art. 2.7 Controlli a campione dalle SCIA e sanzioni*

*RUE ALLEGATO 1 – PARTE IV – TITOLO III (COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO  
DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ)*

*Art. 4.7 Certificato di conformità edilizia e agibilità*

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

1. aggiornamento del regolamento edilizio;  
*Rimandato a Leggi regionali*

2. disposizioni transitorie.  
*RUE – PARTE V - NORME TRANSITORIE E FINALI*  
*Art. 5.1 Norme transitorie e finali*

# SOMMARIO

<b>PARTE I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>15</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>OGGETTO DEL RUE ED ELABORATI COSTITUTIVI.....</b>	<b>15</b>
Art. 1.1	Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).....	15
Art. 1.2	Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni .....	15
Art. 1.3	Elaborati costitutivi.....	15
<b>TITOLO II</b>	<b>DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>16</b>
Art. 1.4	Definizioni .....	16
	A) Parametri ed indici urbanistici .....	16
	a.1 Superficie territoriale [1] (STER).....	17
	a.2 Superficie fondiaria [2] (SF).....	17
	a.3 Indice di edificabilità territoriale [3] (IT) .....	17
	a.4 Indice di edificabilità fondiaria (IF).....	17
	a.5 Ambito [4] .....	17
	a.6 Comparto [5] .....	17
	a.7 Lotto [6] .....	17
	a.8 Unità fondiaria [7] .....	17
	a.9 Superficie minima di intervento [8].....	17
	a.10 Potenzialità edificatoria .....	17
	a.11 Carico urbanistico [9] (CU).....	17
	a.12 Dotazioni territoriali [10] (DT).....	18
	B) Oggetti e Parametri edilizi.....	18
	b.1 Sedime [11] .....	18
	b.2 Superficie coperta [12] (SCO).....	18
	b.3 Superficie permeabile [13] (SP) .....	18
	b.4 Indice di permeabilità [14] (IPT/IPF) .....	18
	b.5 Indice di copertura [15] (IC).....	18
	C) Superfici .....	18
	c.1 Superficie totale [16] (ST).....	18
	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. ....	18
	c.2 Superficie lorda [17] (SL).....	18
	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. ....	18
	c.3 Superficie utile [18] (SU) .....	18
	c.4 Superficie accessoria [19] (SA) .....	19
	c.5 Superfici escluse dal computo della SU e della SA [20] .....	19
	c.6 Superficie complessiva [21] (SC).....	20
	c.8 Superficie catastale (SCA).....	20
	c.9 Parti comuni/condominiali [23].....	20
	c.10 Superficie di vendita (SV) .....	20
	c.11 Area dell'insediamento [24] (AI) .....	20
	D) Sagome e Volumi .....	20
	d.1 Sagoma [25] .....	20
	d.2 Volume totale o volumetria complessiva [26] (VT).....	20
	E) Piani.....	21
	e.1 Piano di un edificio [27] .....	21
	e.2 Piano fuori terra [28] .....	21
	e.3 Piano seminterrato [29].....	21
	e.4 Piano interrato [30].....	21
	e.5 Sottotetto [31] .....	21
	e.6 Soppalco [32] .....	21
	e.7 Numero dei piani [33].....	21
	F) Altezze.....	21

f.1	Altezza lorda [34].....	21
f.2	Altezza del fronte [35] (HF).....	22
f.3	Altezza dell'edificio [36] (H).....	22
f.4	Altezza utile [37] (HU).....	22
f.5	Altezza virtuale (o altezza utile media) [38] (HV).....	22
G)	Distanze.....	22
g.1	Distanze [39] .....	22
g.2	Indice di visuale libera [40] (IVL) .....	22
H)	Altre Definizioni .....	22
h.1	Volume tecnico [41].....	22
h.2	Vuoto tecnico [42].....	23
h.3	Unità immobiliare [43].....	23
h.4	Alloggio [44] .....	23
h.5	Unità edilizia [45] (UE).....	23
h.6	Edificio [46] .....	23
h.7	Edificio unifamiliare [47].....	23
h.8	Pertinenza [48] .....	23
h.9	Balcone [49] .....	23
h.10	Ballatoio [50] .....	23
h.11	Loggia / Loggiato [51] .....	24
h.12	Lastrico solare [52].....	24
h.13	Pensilina [53] .....	24
h.14	Pergolato [54] .....	24
h.15	Portico / porticato [55] .....	24
h.16	Terrazza [56] .....	24
h.17	Tettoia [57] .....	24
h.18	Veranda [58] .....	24
h.19	Tetto verde [59].....	24
h.20	Area di pertinenza .....	24
h.21	Scannafosso .....	24
h.22	Recinzione .....	24
h.23	Tenda .....	25
h.24	Vetrina .....	25
h.25	Antenna, palo, traliccio e parabola.....	25
h.26	Elementi di arredo .....	25
h.27	Edifici esistenti .....	25
I)	Attività commerciali in sede fissa.....	25
i.1	Tipologie di esercizi .....	25
L)	Definizioni per gli interventi nel territorio rurale.....	25
l.1	Superficie Agricola Utilizzata (SAU) .....	26
l.2	Azienda agricola (forestale, zootecnica) .....	26
l.3	Coltivatore diretto .....	26
l.4	Imprenditore agricolo.....	26
l.5	Imprenditore agricolo professionale.....	26
l.6	Attività agrituristica.....	27
l.7	Fattorie didattiche.....	27
l.8	Allevamento domestico.....	28
l.9	Allevamento zootecnico non intensivo .....	28
l.10	Allevamenti intensivi .....	28
l.11	Serra permanente.....	28
l.12	Serra mobile stagionale .....	28
l.13	Attività agricola non intensiva .....	29
l.14	Foresterie aziendali.....	29
l.15	Fabbricati di servizio alla produzione agricola .....	29
l.16	Compendio unico .....	29
l.17	Appostamenti fissi ed altane per la caccia.....	29

M)Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione .....	29
m.1 Centro Storico .....	29
m.2 Tipo edilizio .....	29
m.3 Unità minima di intervento (UMI).....	30
m.4 Progetto unitario .....	30
m.5 Rudere .....	30
m.6 Superfetazione .....	30
N) Definizioni per gli interventi negli ambiti consolidati.....	30
n.1 Centro edificato .....	30
n.2 Territorio urbanizzato .....	30
n.3 Unità abitativa .....	30
O) Definizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione .....	30
o.1 Territorio urbanizzabile .....	30
<b>TITOLO III USI.....</b>	<b>31</b>
Art. 1.5 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della LR 20/2000.....	31
Art. 1.6 Requisiti delle opere edilizie .....	32
<b>PARTE II TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>33</b>
<b>TITOLO I SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>33</b>
Art. 2.1 Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio .....	33
Art. 2.2 Divieto di installazioni pubblicitarie .....	34
<b>TITOLO II LIMITAZIONI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONI D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ , DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI .....</b>	<b>35</b>
Art. 2.3 Limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali .....	35
Art. 2.4 Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica negli ambiti consolidati e nel territorio rurale.....	36
<b>TITOLO III PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO-INSEDIATIVO .....</b>	<b>36</b>
Art. 2.5 Pianificazione di bacino e rischio fisico-insediativo .....	36
Art. 2.6 Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica.....	37
Art. 2.7 Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano .....	38
<b>TITOLO IV PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI .....</b>	<b>39</b>
Art. 2.8 I Siti della Rete Natura 2000 .....	39
Art. 2.9 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione.....	39
<b>PARTE III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO, URBANIZZABILE E RURALE .....</b>	<b>41</b>
<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>41</b>
Art. 3.1 Perequazione urbanistica e trasferimenti di potenzialità edificatoria .....	41
Art. 3.2 Articolazione del territorio in ambiti .....	43
<b>TITOLO II INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....</b>	<b>43</b>
Art. 3.3 Interventi edilizi ed urbanistici .....	43
<b>TITOLO III INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED INCENTIVI PER FAVORIRE IL MIGLIORAMENTO DEL RENDIMENTO ENERGETICO .....</b>	<b>45</b>
Art. 3.4 Qualificazione del patrimonio edilizio esistente.....	45
Art. 3.5 Rigenerazione/riqualificazione dei tessuti urbani.....	46
<b>TITOLO IV AMBITI URBANI.....</b>	<b>47</b>
Art. 3.6 Definizioni e obiettivi d'intervento .....	47
Art. 3.7 Ambiti urbani consolidati A-10 .....	47

Art. 3.8	Funzioni ammesse negli Ambiti urbani consolidati A-10.....	47
Art. 3.9	Interventi edilizi ammessi e modalità d'intervento negli Ambiti urbani consolidati A-10.....	48
Art. 3.10	Interventi di riconversione.....	49
Art. 3.11	Edifici specialistici pubblici.....	50
Art. 3.12	Ambiti urbani specializzati per attività produttive A13.....	50
Art. 3.13	Funzioni ammesse nei Sub ambiti urbani A13-1.....	50
Art. 3.14	Interventi edilizi ammessi nei Sub Ambiti urbani A13-1 e modalità d'intervento.....	51
Art. 3.15	Funzioni ammesse nei Sub ambiti urbani specializzati per attività terziarie A13-2.....	52
Art. 3.16	Interventi edilizi ammessi nei Sub ambiti urbani A13-2 e modalità d'intervento.....	52
Art. 3.17	Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC.....	53
Art. 3.18	Aree inedificate interne agli Ambiti urbani.....	53
Art. 3.19	Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	54
Art. 3.20	Altri interventi ammessi negli Ambiti urbani.....	54
Art. 3.21	Ammissibilità degli interventi.....	55
<b>TITOLO V</b>	<b>AMBITI DA RIQUALIFICARE E AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>56</b>
Art. 3.22	Ambiti da riqualificare A-11 e Ambiti per nuovi insediamenti A-12 e A-13.....	56
<b>TITOLO VI</b>	<b>TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>57</b>
Art. 3.23	Ambiti ed aree del territorio rurale.....	57
Art. 3.24	Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale.....	57
Art. 3.25	Funzioni ammesse nel territorio rurale.....	58
Art. 3.26	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	60
Art. 3.27	Foresterie aziendali.....	62
Art. 3.28	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola.....	62
Art. 3.29	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	63
Art. 3.30	Interventi per attività agrituristiche.....	64
Art. 3.31	Ospitalità rurale familiare.....	65
Art. 3.32	Interventi per Allevamenti zootecnici intensivi.....	65
Art. 3.33	Interventi edilizi per la realizzazione di serre permanenti.....	67
Art. 3.34	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola.....	67
Art. 3.35	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa.....	67
Art. 3.36	Edifici residenziali di recente costruzione localizzati in aree non idonee.....	68
Art. 3.37	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione di servizio.....	68
Art. 3.38	Strutture ricettive all'aria aperta.....	69
Art. 3.39	Interventi per l'installazione di appostamenti fissi e altane per la caccia.....	69
Art. 3.40	Altri interventi non connessi all'attività agricola.....	70
Art. 3.41	Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	71
Art. 3.42	Edifici nel territorio rurale non rilevati ed aggiornamento delle Schede (Elaborato G.S).....	72
Art. 3.43	Ammissibilità degli interventi.....	72
<b>PARTE IV</b>	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>74</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>74</b>
Art. 4.1	Il sistema delle dotazioni territoriali.....	74
Art. 4.2	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	74
Art. 4.3	Aree per Attrezzature e spazi collettivi.....	75
Art. 4.4	Parcheggi pubblici e parcheggi privati.....	75
Art. 4.5	Parcheggi: requisiti dimensionali.....	76
Art. 4.6	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali.....	76
Art. 4.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi negli interventi edilizi diretti - Parametri quantitativi.....	77
Art. 4.8	Casi di monetizzazione.....	77
Art. 4.9	Tabelle dotazioni parcheggi pubblici e privati e verde pubblico in relazione ai gruppi funzionali.....	79
<b>TITOLO II</b>	<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....</b>	<b>84</b>

Art. 4.11	Concorso alla realizzazione di ERS.....	84
<b>TITOLO III</b>	<b>DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI .....</b>	<b>84</b>
Art. 4.12	Dotazioni ecologico - ambientali.....	84
Art. 4.13	Rete ecologica di connessione .....	85
<b>TITOLO IV</b>	<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....</b>	<b>85</b>
Art. 4.14	Classificazione e dimensioni .....	85
Art. 4.15	Strade private in territorio rurale .....	86
Art. 4.16	Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale .....	87
Art. 4.17	Impianti di distribuzione carburanti.....	88
<b>TITOLO V</b>	<b>RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI .....</b>	<b>88</b>
Art. 4.18	Elettrodotti e relative fasce di rispetto .....	88
Art. 4.19	Impianti fotovoltaici .....	89
Art. 4.20	Gasdotti.....	90
Art. 4.21	Antenne Radio-TV e per la telefonia mobile (SRB).....	90
Art. 4.22	Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale.....	91
Art. 4.23	Acque reflue e rispetto depuratori .....	91
<b>TITOLO VI</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO .....</b>	<b>92</b>
Art. 4.24	Classificazione acustica del territorio comunale .....	92
Art. 4.25	Documentazione Previsionale del Clima Acustico.....	93
<b>TITOLO VII</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....</b>	<b>93</b>
Art. 4.26	Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale.....	93
<b>TITOLO VIII</b>	<b>NORME SUL BENESSERE ANIMALE.....</b>	<b>94</b>
Art. 4.27	Norme sul benessere animale .....	94
<b>PARTE V</b>	<b>NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>95</b>
Art. 5.1	Norme transitorie e finali .....	95
<b>APPENDICE A</b>	<b>.....</b>	<b>96</b>
<b>INTERVENTI DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE .....</b>	<b>96</b>	
A.1	Ambiti urbani consolidati e ambiti di conservazione .....	96
A.2	Ambiti di nuovo insediamento.....	96
A.3	Ambiti rurali .....	96
A.4	Elenco delle essenze “preferite” da utilizzare negli interventi in ambito urbano nelle aree di pertinenza dei fabbricati e nel territorio rurale. ....	97
<b>APPENDICE B</b>	<b>.....</b>	<b>102</b>
<b>CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>102</b>	
B.1	Premessa .....	102
B.2	Prescrizioni .....	102
B.3.	Costruzione di nuove case e gli interventi su edifici abitativi esistenti privi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale (demolizioni/ricostruzioni) .....	102
B.4	Costruzione di edifici non abitativi.....	103
B.5	Realizzazione di recinzioni.....	104
B.6	Opere di contenimento dei terreni e realizzazione di infrastrutture ed impianti.....	104
B.7	Studio d'inserimento paesaggistico .....	104
<b>APPENDICE C</b>	<b>.....</b>	<b>105</b>
<b>RECINZIONI IN TERRITORIO URBANO .....</b>	<b>105</b>	
C.1	Recinzioni in territorio urbano.....	105

## **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. 15/2013. Ha per oggetto la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili. Contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, trasformazione e conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

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

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

#### **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**

Comprensiva delle seguenti 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** Dotazioni Territoriali (scala 1:5.000)

##### **2 - NORME**

Comprensive delle seguenti Appendici:

- **A** Interventi di Tutela e Sviluppo del Verde ;
- **B** Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale;
- **C** Recinzioni;

e dei seguenti **Allegati**:

- **2.1** Allegato 1 - Titoli abilitativi e procedure
- **2.2** Allegato 2 - Norme igieniche e di sicurezza d'interesse edilizio
- **2.3** Allegato 3 - Schede lotti inedificati e schede relative alle previsioni del P.R.G. previgente confermate dal PSC
- **2.4** Allegato 4 - Relazione geologica (lotti inedificati)
- **2.5** Allegato 5 - Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari e delle tende solari negli ambiti di conservazione
- **2.6** Allegato 6 - Allestimenti temporanei su area pubblica

##### **3 - TAVOLE**

**F** - Disciplina del territorio urbano (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, Vossloh
- Tavola F.04 – Sorbano, Turrìto, Valbiano

**F.V** – Tavole e scheda dei vincoli - Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso nel territorio urbano

- Tavola F.V01 – Sarsina
- Tavola F.V02 – Ranchio e Pieve di Rivoschio
- Tavola F.V.03 – Quarto, Pian dei Lupini, Casette di Campagna, Vossloh
- Tavola F.V04 – Sorbano, Turrìto, 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

#### **4 – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALSAT/VAS**

#### **5 – STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA**

- Relazione Tecnica
- Carta geologico-tecnica (scala 1:5.000) - Tavole da 1 a 6
- Carta delle indagini (scala 1:5.000) - Tavole da 1 a 6
- Carta delle frequenze (scala 1:5.000) - Tavole da 1 a 6
- Carta della velocità delle onde di taglio s (Vs) (scala 1:5.000) – Tavole da 1 a 6
- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) (scala 1:5.000) – Tavole da 1 a 6
- Carta di microzonazione sismica Livello 2 (scala 1:5.000) – Tavole da 1 a 6
- Profili topografici – profili da 1 a 17

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

### **Art. 1.4 Definizioni<sup>1</sup>**

1. Per le definizioni e i parametri urbanistici ed edilizi si richiama l'allegato II Definizioni tecniche uniformi (DTU)) alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017.
2. Si riportano qui di seguito le definizioni di cui al [comma 1](#) numerate da [1] a [59] e le ulteriori definizioni necessarie all'utilizzo del presente Regolamento.

#### **A) PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

---

<sup>1</sup> Le definizioni provengono da fonti diverse e sono state riportate nel RUE esclusivamente al fine di agevolare la lettura delle Norme. Nel caso fossero modificate alla fonte, tali modifiche potranno essere riportate senza che ciò costituisca variante alle presenti Norme.

- a.1 Superficie territoriale [1] (STER)**  
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- a.2 Superficie fondiaria [2] (SF)**  
Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
- a.3 Indice di edificabilità territoriale [3] (IT)**  
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- a.4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)**  
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
- a.5 Ambito [4]**  
Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
- a.6 Comparto [5]**  
Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
- a.7 Lotto [6]**  
Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
- a.8 Unità fondiaria [7]**  
Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:
- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti";
  - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
  - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
- a.9 Superficie minima di intervento [8]**  
Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
- a.10 Potenzialità edificatoria**  
Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici<sup>2</sup>.
- a.11 Carico urbanistico [9] (CU)**

---

<sup>2</sup> "La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**a.12 Dotazioni territoriali [10] (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**B OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI**

**b.1 Sedime [11]**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.

**b.2 Superficie coperta [12] (SCO)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

**b.3 Superficie permeabile [13] (SP)**

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

Sono considerate permeabili al 100% le strade bianche, le altre superfici carrabili inghiaiate e i grigliati carrabili plastici per manti erbosi; sono considerate permeabili al 40% le pavimentazioni realizzate con elementi autobloccanti cavi.<sup>3</sup>

**b.4 Indice di permeabilità [14] (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**b.5 Indice di copertura [15] (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**C) SUPERFICI**

**c.1 Superficie totale [16] (ST)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**c.2 Superficie lorda [17] (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**c.3 Superficie utile [18] (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurate al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

---

<sup>3</sup> Questo secondo periodo è stato inserito su specifico mandato al regolamento edilizio tipo (RUE), infatti l'Allegato II al punto 13 della DGR 922 del 28.06.2017 recita: "Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati."

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

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

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione [19]);
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della Lr 11/1998 (in assenza di abitabilità vedi definizione [19]).

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

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

#### **c.4 Superficie accessoria [19] (SA)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- portici e gallerie pedonali se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione [20]);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione [20]);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a 2,70 m;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione [18]);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia dalla superficie utile.

#### **c.5 Superfici escluse dal computo della SU e della SA [20]**

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline (vedi definizione [53]);
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili (vedi definizione [53]);

- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione [52]);
- i pergolati a terra (vedi definizione [54]);
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- volumi o vani tecnici (vedi definizione [41]).

**c.6 Superficie complessiva [21] (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

**c.7 Superficie calpestabile [22]**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

**c.8 Superficie catastale (SCA)**

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

**c.9 Parti comuni/condominiali [23]**

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

**c.10 Superficie di vendita (SV)**

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

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 344/2002.

**c.11 Area dell'insediamento [24] (AI)**

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

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

**D) SAGOME E VOLUMI**

**d.1 Sagoma [25]**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

**d.2 Volume totale o volumetria complessiva [26] (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

## **E) PIANI**

### **e.1 Piano di un edificio [27]**

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

### **e.2 Piano fuori terra [28]**

Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

### **e.3 Piano seminterrato [29]**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici<sup>4</sup>, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

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

### **e.4 Piano interrato [30]**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Ai fini del computo delle superfici<sup>5</sup>, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

### **e.5 Sottotetto [31]**

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

### **e.6 Soppalco [32]**

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

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

### **e.7 Numero dei piani [33]**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)

## **F) ALTEZZE**

### **f.1 Altezza lorda [34]**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del

<sup>4</sup> L'assimilazione vale per il calcolo delle dotazioni di cui all'art.4.9.

<sup>5</sup> L'assimilazione vale per il calcolo delle dotazioni di cui all'art.4.9.

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

#### **f.2 Altezza del fronte [35] (HF)**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

#### **f.3 Altezza dell'edificio [36] (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

#### **f.4 Altezza utile [37] (HU)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

#### **f.5 Altezza virtuale (o altezza utile media) [38] (HV)**

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

### **G) DISTANZE**

#### **g.1 Distanze [39]**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purchè aventi una profondità  $\leq$  a 1,50 m; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità  $\leq$  a 1,50 m.

Su quanto specificato dalla presente definizione sono definiti i seguenti acronimi<sup>6</sup>:

Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico (**DCA**)

Distanza dai confini di proprietà (**DCP**)

Distanza dal confine stradale (**DCS**)

Distanza tra edifici / Distacco (**DE**)

#### **g.2 Indice di visuale libera [40] (IVL)**

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

### **H) ALTRE DEFINIZIONI**

#### **h.1 Volume tecnico [41]**

---

<sup>6</sup> Acronimi inseriti per specificare meglio i diversi tipi di distanze.

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).

**h.2 Vuoto tecnico [42]**

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

**h.3 Unità immobiliare [43]**

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

**h.4 Alloggio [44]**

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

**h.5 Unità edilizia [45] (UE)**

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

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

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

**h.6 Edificio [46]**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

**h.7 Edificio unifamiliare [47]**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**h.8 Pertinenza [48]**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**h.9 Balcone [49]**

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

**h.10 Ballatoio [50]**

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

**h.11 Loggia / Loggiato [51]**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**h.12 Lastrico solare [52]**

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

**h.13 Pensilina [53]**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**h.14 Pergolato [54]**

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

**h.15 Portico / porticato [55]**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**h.16 Terrazza [56]**

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

**h.17 Tettoia [57]**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla funzione protetta di spazi pertinenziali.

**h.18 Veranda [58]**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**h.19 Tetto verde [59]**

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

**h.20 Area di pertinenza**

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

**h.21 Scannafosso**

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

**h.22 Recinzione**

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

### **h.23 Tenda**

Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

### **h.24 Vetrina**

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

### **h.25 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.

### **h.26 Elementi di arredo**

Costituiscono elementi di arredo di spazi esterni privati (giardini, cortili, ecc.) le strutture leggere a carattere temporaneo quali<sup>7</sup>:

- pergolati, pensiline e tettoie con profondità inferiore a 1,50 m, barbecue e forni in muratura, il manufatto esterno del pozzo, le coperture avvolgibili o retrattili, le piccole fontane e altri manufatti con analoghe caratteristiche;
- gazebo e voliere completamente aperti sui lati, scoperti o coperti con teli permeabili ed amovibili.

### **h.27 Edifici esistenti**

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

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

## **I) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA<sup>8</sup>**

### **i.1 Tipologie di esercizi**

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti<sup>9</sup>:

- a. esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 m<sup>2</sup>;
- b. medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai 150 m<sup>2</sup> e fino a 1.500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> e fino a 800 m<sup>2</sup>;
  - b.2 medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 m<sup>2</sup> fino a 1.500 m<sup>2</sup>;
- c. grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup>;
- d. grandi strutture di vendita di livello superiore articolate in:
  - d.1 grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore di almeno 4.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita;
  - d.2 grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore di almeno 10.000 m<sup>2</sup> di superficie di vendita.

## **L) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE**

<sup>7</sup> Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia liberalizzata" (CIL). Circolare Regione Emilia Romagna del 02.08.2010 PG 2010 n. 0196035

<sup>8</sup> "Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia liberalizzata" (CIL) Circolare Regione Emilia Romagna del 02.08.2010 PG 2010 n. 0196035.

<sup>9</sup> Si richiama la DCR n.1253/1999 con le successive modifiche introdotte dalle DD.CC.R n. 344/2002 e n. 653/2008 e DAL n.155/2008

### **1.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive.

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

### **1.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)**

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende<sup>10</sup> l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agrarie, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.

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

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

### **1.3 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.

### **1.4 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.

### **1.5 Imprenditore agricolo professionale**

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>11</sup> del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio

---

<sup>10</sup> Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

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

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

- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio 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.

## **1.6 Attività agrituristica**

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla LR 4/2009 e dalla DGR 11.07.2011 n. 987, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

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

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

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

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

## **1.7 Fattorie didattiche**

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

- a) alla conoscenza del territorio rurale, dell'agricoltura e dei suoi prodotti ed in generale del legame esistente fra alimentazione e patrimonio storico-culturale;
- b) all'educazione al consumo consapevole attraverso la comprensione delle relazioni esistenti fra produzione, consumi alimentari ed ambiente, nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile;

- c) alla conoscenza dei cicli biologici animali e vegetali e dei processi di produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali in relazione alle attività agricole praticate in azienda.

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

### 1.8 Allevamento domestico

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

### 1.9 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 Bovina Adulte (UBA) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera.
- c) per UBA si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500

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

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 / cinghiali	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009

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

### 1.10 Allevamenti intensivi

Si definiscono allevamenti intensivi (o industriali) quelli che superano i parametri indicati alla precedente [lettera 1.9](#).

### 1.11 Serra permanente

si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla produzione di colture specializzate.

### 1.12 Serra mobile stagionale

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

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

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

**1.13 Attività agricola non intensiva**

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

**1.14 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.

**1.15 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 aziendali ed interaziendali,
- fabbricati di servizio all'attività agrituristica,
- impianti agro - alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli e zootecnici,
- cantine in aziende viticole,
- serre permanenti,
- piccoli invasi e vasche per l'abbeveraggio del bestiame,
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all'azienda agricola singola o associata.

**1.16 Compendio unico**

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

**1.17 Appostamenti fissi ed altane per la caccia**

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

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

- all'autorizzazione annuale per l'esercizio venatorio rilasciata dall'autorità competente in materia, per quanto riguarda gli appostamenti fissi;
  - al periodo di caccia definito annualmente dal calendario venatorio provinciale;
- sono pertanto destinati ad essere rimossi alla scadenza della predetta autorizzazione (venatoria stagionale).

**M) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE**

**m.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).

**m.2 Tipo edilizio**

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

### **m.3 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).

### **m.4 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.

### **m.5 Rudere**

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

### **m.6 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.).

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

### **n.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).

### **n.2 Territorio urbanizzato**

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

### **n.3 Unità abitativa**

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

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

### **o.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.

## TITOLO III USI

### Art. 1.5 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della LR 20/2000

- 1 Costituisce mutamento d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche, la sostituzione dell'**uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso**, definita ammissibile dal PSC o dal RUE. Qualora la nuova destinazione determini un **aumento del carico urbanistico**, secondo quanto stabilito al successivo [comma 3](#)<sup>12</sup>, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione<sup>13</sup> per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni nei casi previsti dall'[art. 4.8](#) dalle presenti Norme.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 25<sup>14</sup> % della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 mq ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture leggere amovibili.
3. Al fine di promuovere la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ad ogni uso è attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali e pertinenziali, il relativo **carico urbanistico Cu** articolato in quattro categorie: **basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A) e nullo (Cu n)**.
4. Gruppi di categorie funzionali:
  - a funzione abitativa**
    - a1** abitazioni singole permanenti e temporanee , bed and breakfast, affittacamere e assimilati e relativi servizi; **(Cu B)**
    - a2** abitazioni collettive (collegi, colonie, convitti, studentati) e relativi servizi; **(Cu B)**
    - a3** impianti sportivi scoperti a servizio della residenza; **(Cu n)**
  - b funzione turistico ricettiva**
    - b1** alberghi e residenze turistico alberghiere; **(Cu A)**
    - b2** spazi espositivi e congressuali; **(Cu A)**
    - b3** altre strutture per il soggiorno temporaneo (case per ferie, ostelli, ecc.); **(Cu M)**
    - b4** campeggi e villaggi turistici; **(Cu A)**
    - b5** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi, bivacchi e aree attrezzate per la sosta temporanea per camper e simili. **(Cu n)**
  - c funzione produttiva**
    - c1** attività produttive ed artigianali ; **(Cu B)**
    - c2** artigianato di servizio; **(Cu B)**
    - c3** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi; **(Cu B)**
    - c4** attività di deposito a cielo aperto; **(Cu B)**
    - c5** insediamento di tipo agro-industriale; **(Cu B)**
    - c6** allevamenti zootecnici intensivi; **(Cu B)**
    - c7** impianti di distribuzione carburanti; **(Cu M)**

<sup>12</sup> Si veda anche tabella all'art. 4.9 comma 1 ove sono quantificate le dotazioni.

<sup>13</sup> Qualora tali oneri siano dovuti.

<sup>14</sup> Articolo modificato per il recepimento delle disposizioni regionali di cui all'Allegato I, paragrafo 4, lettera C1 della DGR 922 del 28.06.2017

- d funzione direzionale**
- d1** studi professionali; (Cu B)
- d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; (Cu A)
- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;
- 1) con affluenza fino a 100 persone (Cu M)
- 2) con affluenza superiore alle 100 persone (Cu A)
- d4** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.); (Cu B)
- d5** autorimesse per parcheggi pubblici e privati non connessi ad altre funzioni; (Cu n)
- e funzione commerciale**
- e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; (Cu B)
- e2** medie strutture di vendita<sup>15</sup>:
- 1 medio-piccole strutture di vendita, (Cu M)
- 2 medio-grandi strutture di vendita; (Cu M)
- e3** grandi strutture di vendita<sup>16</sup>; (Cu A)
- e4** grandi strutture di vendita di livello superiore:
- 1 alimentari; (Cu A)
- 2 non alimentari; (Cu A)
- f funzione rurale**
- f1** abitazioni agricole per i soggetti di cui al [comma 1 dell'art. 3.24](#) e attività agrituristiche; (Cu n)
- f2** impianti e attrezzature di servizio alla produzione agricola di cui all'[art. 1.4 lettera 1.15](#); (Cu n)
- f3** 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)
- f4** Altre funzioni in territorio rurale:
- 1 depositi per attrezzi e mezzi per la coltivazione del fondo, appostamenti fissi per la caccia, stalle per cavalli; (Cu n)
- 2 serre permanenti per attività orto – floro - vivaistiche e relativi locali di servizio e vendita; (Cu B)

5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti<sup>17</sup>. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente.

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

### Art. 1.6 Requisiti delle opere edilizie

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità degli interventi alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche sensoriali e psicologico – cognitive secondo quanto disposto dall'art. 11 della LR 15/2013.

<sup>15</sup> Le nuove medio grandi strutture di vendita sono disciplinate dal PTCP.

<sup>16</sup> Le nuove grandi strutture di vendita sono disciplinate dal PTCP

<sup>17</sup> LR n. 15/2013 art. 28 comma 6

## PARTE II 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. 2.1 Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio

1. Il PSC 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 PSC);
  - b) Sistema forestale e boschivo (art. 2.2 delle Norme del PSC e tavole B2);
  - c) Sistema delle aree agricole (art. 2.3 delle Norme del PSC);
  - d) Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.4 delle Norme del PSC e tavole B1);
  - e) Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.5 delle Norme del PSC e tavole B1);
  - f) Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (art. 2.6 delle Norme del PSC e tavole B1);
  - g) Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Calanchi (art. 2.7 delle Norme del PSC e tavole B3);
  - h) Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali (art. 2.8 delle Norme del PSC e tavole B3);
  - i) Zone ed elementi di interesse storico – archeologico (art. 2.9 delle Norme del PSC e tavole B1);
  - l) Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 2.10 delle Norme del PSC, tavole TR.1, 2, 3...27 e altri elaborati costitutivi);
  - m) Elementi di interesse storico – testimoniale: Viabilità storica (art. 2.11 delle Norme del PSC, tavole TR.1, 2, 3...27);
  - n) Elementi d'interesse storico – testimoniale: Viabilità panoramica (art. 2.12 delle Norme del PSC, tavole TR.1, 2, 3...27);
  - o) Strutture d'interesse storico testimoniale (art. 2.13 delle Norme del PSC, tavole TR.1, 2, 3...27);
2. Il RUE, per quanto di competenza, fa propria la disciplina di cui al [comma 1](#) con le precisazioni di cui ai commi seguenti.
3. Il PSC 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 PSC sono individuate e perimetrate 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. B.7 dell' Appendice B](#)) 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 B al presente regolamento: Caratteri ed inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi;
  - 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 PSC disciplina la **Tutela paesaggistica dei Crinali** all'art. 2.8 delle relative Norme stabilendo particolari indirizzi. Il RUE. lungo le linee di crinale, individuate anche nelle tavole G, per una fascia di **m 100** rispetto ad ogni versante precisa che:
- a) gli interventi edilizi di nuova costruzione con particolare riferimento agli edifici e alle attrezzature di servizio alla attività agricola, andranno corredati da uno Studio di inserimento paesaggistico (art. B.7 dell'Appendice B al presente regolamento) da presentare in sede di richiesta del titolo abilitativo;
  - b) per gli altri interventi edilizi deve essere assicurato il rispetto di quanto stabilito nell'Appendice B al presente regolamento: Caratteri ed inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi ;
  - 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 (elettrorodotti, linee telefoniche aeree) fatto salvo quanto previsto al comma 4 dell'art. 2.8 del PSC.
7. Il PSC 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 RUE recepisce la disciplina del PSC 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. B.7 dell'Appendice B al presente regolamento) ricercando il minor impatto possibile sulle vedute panoramiche ed attuando opere di di mitigazione degli impatti visivi;
  - b) per gli altri interventi edilizi deve essere assicurato il rispetto di quanto stabilito nell'Appendice B al presente regolamento: Caratteri ed inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi ;

## **Art. 2.2 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. 2.3 Limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali

1. Il PSC disciplina le limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali nel territorio comunale, Il RUE, per quanto di competenza, fa proprie tali disposizioni con le precisazioni di cui ai commi seguenti.
2. Il PSC individua, perimetra e disciplina le **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità** (art. 2.15 delle Norme del PSC e tavole B3) e le **Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità** (art. 2.16 delle Norme del PSC e tavole B3), il RUE 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.
  - e) 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 PSC disciplina la **Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei** (art. 2.17 delle Norme del PSC), il RUE 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.In merito all'invarianza idraulica si veda il successivo [art. 2.6](#) e gli articoli relativi agli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati ([Parte III Titolo IV](#) delle presenti norme).
  - c) E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
  - d) Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Tecnico di Bacino), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

#### **Art. 2.4 Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica negli ambiti consolidati e nel territorio rurale**

1. Il PSC disciplina la riduzione del rischio sismico perseguendo l'obiettivo di attuare un processo di pianificazione alle diverse scale, che assuma criteri di minimizzazione dell'esposizione alla pericolosità sismica, in quanto fattore concorrente, unitamente alla vulnerabilità, alla determinazione del rischio e suddivide l'intero territorio comunale sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico.
2. Il RUE definisce nell'elaborato "Studio di Microzonazione Sismica", per gli ambiti di propria competenza, le disposizioni dell'art. 2.19 delle Norme del PSC. Tale Studio dovrà essere riferimento delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche all'interno degli ambiti consolidati e nel territorio rurale, con le modalità indicate nel medesimo art. 2.19 delle Norme del PSC

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

#### **Art. 2.5 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 PSC, 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 RUE con le precisazioni di cui all'art. 2.21 del PSC, 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 PSC, il RUE 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. 2.6 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 delibera con DGR n.350//2003 (pubblicata sul BUR n.47 del 2/4/2003) e successive Varianti.
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 secondo quanto indicato nel successivo [comma 4](#).
4. I soggetti che rilasciano i titoli abilitativi sono tenuti al controllo del rispetto dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 9 della Normativa tecnica del Piano Stralcio. D'intesa con la competente Autorità di bacino gli interventi sono stati articolati come segue:
  1. Interventi su superfici di estensione fino a 0,1 ha (Trascurabile impermeabilizzazione potenziale).  
Istruttoria a cura del Comune interessato.
  2. Interventi su superficie compresa tra 0.1 e 1 ha con superficie impermeabile minore del 30% (Modesta impermeabilizzazione potenziale).  
Istruttoria a cura del Comune interessato che potrà essere supportata da parere tecnico preventivo del Servizio Tecnico Bacini Fiumi Romagnoli qualora riguardino aree complesse o interessate da particolari fragilità ambientali.
  3. Interventi su superficie compresa tra 0.1 e 1 ha con superficie impermeabile maggiore del 30% (Significativa impermeabilizzazione potenziale).  
L'istruttoria del Comune interessato dovrà essere supportata da parere tecnico preventivo del Servizio Tecnico Bacini Fiumi Romagnoli.
  4. Interventi su superficie maggiore di 1 ha (Significativa impermeabilizzazione potenziale).  
L'istruttoria del Comune interessato dovrà essere supportata da parere tecnico preventivo del Servizio Tecnico Bacini Fiumi Romagnoli.

Gli elaborati tecnici relativi all'invarianza idraulica (relazione tecnica, planimetrie e calcoli), qualora sia necessario il parere tecnico preventivo del STB, dovranno essere redatti in ulteriori due copie ed allegati direttamente alle richieste di Titolo Abilitativo (SCIA, Permesso di Costruire e PUA) in quanto sarà la stessa Amministrazione Comunale a trasmetterle al suddetto Servizio.

## Art. 2.7 Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano

1. Il PSC 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 PSC ne è disciplinata la tutela. Il RUE recepisce la disciplina del PSC 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 m di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa;
  - b) zone di rispetto per un'estensione di 200 m 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 della LR 50/1995, della DCR 570/1997 e della DGR 641/1998, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in materia fermo restando quanto disposto al precedente [comma 4](#).

6. Entro le zone di rispetto **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 magazzinaggio 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, magazzinaggio, 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 RUE sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

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

### **Art. 2.8 I Siti della Rete Natura 2000**

1. Il PSC 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 RUE 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. 2.9 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione**

1. Nella tavola B4 del PSC 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 RUE fa propri tali progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuati dal PSC e perimetra, nella propria cartografia, il Parco Comunale delle Marmitte dei Giganti.

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

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 3.1 Perequazione urbanistica e trasferimenti di potenzialità edificatoria

1. A norma dell' art. 7 della LR 20/2000 tutti gli ambiti individuati dal PSC destinati alla trasformazione o alla riqualificazione urbanistica sono soggetti a perequazione<sup>18</sup>. Il PSC ha provveduto, all'art. 3.2 delle Norme, alla definizione delle classi perequative con indici di edificabilità differenziati ed ha attribuito, nelle specifiche Schede d'ambito, i relativi indici perequativi.
2. E' ammessa la possibilità di attuare trasferimenti di potenzialità edificatoria 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 e per dotazioni territoriali;
  - b) miglioramento della qualità dei tessuti urbani tramite la riconfigurazione di cortine edilizie, l'ampliamento della sede della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale esistente, l'incremento di spazi pubblici quali piazze e altri luoghi d'incontro;
  - c) delocalizzazione di residenza, attività o edifici non compatibile con i rispettivi contesti;
  - d) delocalizzazione di edifici ricadenti in aree di rischio ambientale o di vincoli infrastrutturali (zone di rispetto stradale, di elettrodotti, ecc.),
3. I trasferimenti di cui al [comma 2](#) dovranno avvenire coerentemente agli usi e ai caratteri insediativi esistenti e/o previsti per lo specifico ambito o sub ambito che riceve tale potenzialità edificatoria e si attueranno tramite POC.
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 i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio. e
5. I suoli interessati da trasformazioni, la misura dei diritti edificatori e i suoli ricettori dei diritti edificatori sono puntualmente indicati nel POC e nel RUE.  
I suoli generatori di diritti edificatori e quelli ricettori non debbono essere necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori di mercato differenti per effetto delle loro caratteristiche posizionali.  
L'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Tali valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili, nel trasferimento a distanza dei diritti edificatori, per ragguagliare le quantità di diritti edificatori afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Tabella 1); il cambio d'uso è disciplinato dai coefficienti di conversione indicati nella Tabella 2.  
Nella Tabella 3 è indicato il metodo di calcolo delle quantità edificatorie derivanti da demolizione di edifici incongrui, per tipologia o funzione rispetto al contesto rurale nel quale è localizzato.  
Tali tabelle dovranno essere costantemente tenute aggiornate.  
Il POC verifica la sussistenza delle esigenze perequative e provvede a soddisfarle, ove necessario, impiegando il criterio illustrato.

---

<sup>18</sup> La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

**Tabella 1:** Coefficienti per i trasferimenti di potenzialità edificatoria tra diverse zone del territorio comunale. Valori riferiti alle abitazioni civili con stato di conservazione normale (nei trasferimenti con cambio d'uso occorre applicare anche il coefficiente di conversione della Tabella 2).

		Zone di atterraggio		
codice di zona		B1: Centrale	D1: Suburbana	E1: Rurale
Zone di origine	B1: Centrale	<b>1,00</b>	<b>1,13</b>	<b>1,59</b>
	D1: Suburbana	<b>0,89</b>	<b>1,00</b>	<b>1,41</b>
	E1: Rurale	<b>0,63</b>	<b>0,71</b>	<b>1,00</b>

Fonte: coefficienti desunti da quotazioni OMI (2012)

**Tabella 2:** Coefficienti di conversione per i diversi usi.

		Nuova destinazione					
		residenziale	commerciale	terziaria	produttiva	servizi	turist. alb.
Destinaz. originaria	residenziale	1,00	0,63	1,18	2,50	2,22	1,67
	commerciale	1,60	1,00	1,88	4,00	3,56	2,67
	terziaria	0,85	0,53	1,00	2,13	1,89	1,42
	produttiva	0,40	0,25	0,47	1,00	0,89	0,67
	servizi	0,45	0,28	0,53	1,13	1,00	0,75
	turistico alberghiero	0,60	0,38	0,71	1,50	1,33	1,00

**Tabella 3:** Tabelle e coefficienti per il calcolo dei crediti edilizi derivanti dalla rimozione di edifici incongrui in territorio rurale (allevamenti, capannoni, tettoie e simili) per la conversione in ST residenziale.

Tipo di fabbricato	
capannone agricolo	<b>0,25</b>
allevamento intensivo	<b>0,30</b>
tettoia	<b>0,15</b>

Stato di conservazione	
buono	<b>1,00</b>
mediocre	<b>0,60</b>
peissimo	<b>0,30</b>

Esempi:

esempi:	mq ST esistente*		Tipo di fabbricato		Stato di conservazione		mq ST residenziale da trasferire
capannone agricolo	500,00	x	0,40	x	0,60	=	<b>120,00</b>
allevamento intensivo	2.000,00	x	0,30	x	0,60	=	<b>360,00</b>
tettoia	400,00	x	0,15	x	0,60	=	<b>36,00</b>

Nota: per la conversione della ST residenziale ad altro uso utilizzare la Tabella 2

Incentivo al trasferimento degli edifici incongrui di cui alla tabella 3: più **25%** della **ST esistente** se nell'edificio risulta un'attività in essere.

### Art. 3.2 Articolazione del territorio in ambiti

1. Il territorio urbano è articolato in:
  - ambiti di conservazione A-7 (disciplinati dal PSC);
  - ambiti urbani consolidati A-10 e specializzati per attività produttive A-13 articolati in sub ambiti (disciplinati del presente RUE);
2. Il territorio urbanizzabile è articolato in:
  - ambiti per nuovi insediamenti A-12 (disciplinati dal PSC e dal POC);
  - nuovi ambiti specializzati per attività produttive A-13 (disciplinati dal PSC e dal POC);
  - ambiti da riqualificare a destinazione residenziale A-11 (disciplinati dal PSC e dal POC);
3. Il territorio rurale è articolato in:
  - aree di valore naturale e ambientale A-17 (disciplinati dal PSC e dal presente RUE)
  - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18 (disciplinati dal PSC e dal presente RUE)
    - a) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola - zootecnica - seminativo (A18b);
    - b) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi naturalistico ambientali (A18c);
    - c) 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).

## TITOLO II INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

### Art. 3.3 Interventi edilizi ed urbanistici<sup>19</sup>

1. In applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, non riguardanti gli ambiti di conservazione<sup>20</sup> in quanto disciplinati all'art. 3.11 delle norme del PSC, 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;
  - 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
  - c) **Restauro scientifico.** Si veda art. 3.11 delle Norme del PSC
  - 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

<sup>19</sup> Art.li 3 e 10 del DPR 380/2001 e Lr 15/2013 Allegato

<sup>20</sup> Centri storici ed edifici di valore storico architettonico o tipologico e culturale nel territorio rurale

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**<sup>21</sup>. 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:

- il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (VT) del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici nonché quelli volti al ripristino<sup>22</sup> degli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo<sup>23</sup> ai sensi del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino degli edifici crollati costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportano, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, comportino mutamenti<sup>24</sup> della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

- g) **Nuova costruzione**. Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- g.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
- g.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- g.3)** la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- g.4)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

---

<sup>21</sup> Gli interventi di Ripristino tipologico rientrano tra gli interventi di **Ristrutturazione edilizia**.

<sup>24</sup> Mutamenti rilevanti della destinazione d'uso

- g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore ;
  - g.6) gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% di quella dell'edificio principale;
  - g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- h) **Ristrutturazione urbanistica.** Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- i) **Demolizione.** Sono interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne
- l) **Recupero e risanamento delle aree libere.** Sono interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.
- m) **Significativi movimenti di terra.** Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quanto comportano movimenti di terreno superiori a 30 mc e/o scavi di profondità superiori a 1,00 m.

### **TITOLO III INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED INCENTIVI PER FAVORIRE IL MIGLIORAMENTO DEL RENDIMENTO ENERGETICO**

#### **Art. 3.4 Qualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente qualificati di interesse pubblico ai sensi dell'art. 7-ter della LR 20/2000, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, sono costituiti da:
  - a. un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
  - b. la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.
2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente si richiama quanto disposto al comma 2 dell'art. 11 della LR 15/2013.

- 3 Ai sensi del punto 24, parte seconda dell'Allegato 2 della DAL Regione Emilia Romagna negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che assicurano copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento **superiore al 30%** rispetto ai minimi obbligatori di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2 alla citata DAL viene concesso un bonus di ST del **5%** (rispetto alla ST massima prevista per lo specifico ambito o intervento).
4. Gli incentivi di cui ai precedenti commi 2 e 3 non sono applicabili agli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale qualora l'intervento contrasti con la specifica disciplina di conservazione.

#### **Art. 3.5 Rigenerazione/riqualificazione dei tessuti urbani**

1. Sono interventi nei quali la rigenerazione del patrimonio edilizio, di cui al precedente articolo, è associata alla riqualificazione complessiva del tessuto urbano, con interventi di incremento e/o qualificazione delle dotazioni territoriali.

## TITOLO IV AMBITI URBANI

### Art. 3.6 Definizioni e obiettivi d'intervento

1. Sono Ambiti Urbani le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi intensivi di riqualificazione. Sono definiti Ambiti urbani:
  - gli Ambiti urbani consolidati A-10 di cui all'art. 3.7;
  - gli Ambiti urbani specializzati per attività produttive A-13 di cui all' art. 3.12;Tali ambiti sono disciplinati dalle presenti Norme e dalle tavole F.

### Art. 3.7 Ambiti urbani consolidati A-10

1. Sono definiti Ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale in cui il RUE 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. 3.8 Funzioni ammesse negli Ambiti urbani consolidati A-10

1. Negli Ambiti urbani consolidati A10 a prevalente destinazione residenziale, con esclusione dell'area artigianale di Ranchio<sup>25</sup> (Sub ambito A10-5) con accesso da via dell'Artigianato, sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a **funzione abitativa**
  - b **funzione turistico ricettiva**
  - c **funzione produttiva:**
    - c1 attività produttive ed artigianali con le seguenti specifiche:
      - a) di tipo laboratoriale con  $SU \leq 200 \text{ m}^2$ . Sono fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3.10.
    - c2 artigianato di servizio;

<sup>25</sup> Per tale area produttiva sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.13

- c3** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi, solo se esistenti e compatibili;
- c7** impianti di distribuzione carburanti
- d** **funzione direzionale**
- e** **funzione commerciale**<sup>26</sup>
- f** **funzione rurale:**
  - f1** abitazioni agricole per i soggetti di cui al [comma 1 dell'art. 3.24](#);
  - f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici.

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di **impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza** (installazione di attrezzature/strumentazione rumorosa/particolare quali per esempio: studio di registrazione musicale, apparecchiature radiologiche, trasmissioni radio-televisive).

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.
3. Le "aree urbane nelle quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale e urbana" di cui all'art. 8 della LR 14/1999 corrispondono ai centri storici di Sarsina e Ranchio e ai nuclei storici di Calbano e di Castel D'Alfero come perimetrati nelle tavole C del PSC.

### **Art. 3.9 Interventi edilizi ammessi e modalità d'intervento negli Ambiti urbani consolidati A-10**

1. Nei sub ambiti A10 gli interventi sono finalizzati al completamento, rinnovo e qualificazione del tessuto edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di cui al precedente [art. 3.3 lettere a\), b\), d\), e\), f\), g\), h\), i\), l\)](#) con le limitazioni e prescrizioni stabilite nei successivi commi.
2. **Ampliamento di edifici esistenti**  
 Possono essere realizzati mediante la sopraelevazione nonché con l'ampliamento fuori sagoma dell'edificio esistente con i seguenti limiti e prescrizioni:
  - a) 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 prescrizioni:
    1. ST massima per i sub ambiti **A10-1, A10-3 e A10-4: 30 mq** per unità abitativa e per realizzare un nuovo corpo edilizio, anche non aggregato, esclusivamente ad uso garage e/o servizi;
    2. ST massima per i sub ambiti **A10-2 e A10-5: ≤ 50%** della ST esistente;
    3. DCS (distanze dal confine stradale): l'allineamento prevalente dell'edificio lungo strada; nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento risulti in posizione isolata rispetto all'edificio contiguo lungo strada, la distanza dovrà essere **≥ 5,00 m** salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
    4. DCP (distanze dai confini di proprietà): **≥ 5,00 m**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
    5. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: **≥ 10,00 m** (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) fatto salvo<sup>27</sup> quanto disposto dall'art. 7ter, comma 3bis della LR 20/2000 e ss.mm. ed ii.;
    6. H (altezza massima): **≤ 10,80 m** e comunque non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti fatto salvo<sup>28</sup> quanto disposto dall'art. 7ter, comma 3bis della LR 20/2000 e ss.mm. ed ii.;
    7. IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;
    8. SP (superficie permeabile): **≥ del 30%**;

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

<sup>27</sup> Si veda anche art. 3.4 delle presenti norme

<sup>28</sup> Si ved anche art. 3.4 delle presenti norme

9. deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

3. **Nuova costruzione su lotti ineditati**

I lotti interclusi ancora ineditati presenti negli ambiti urbani consolidati sono individuati nelle **Schede dei Lotti Ineditati** allegata alle presenti Norme (Allegato 3); 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) 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 prescrizioni:
  1. le eventuali particolari prescrizioni riportate nelle singole Schede dei lotti ineditati (Allegato 3) prevalgono su quanto stabilito nel presente articolo;
  2. DCS (distanze dal confine stradale):  $\geq 5,00$  m salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
  3. DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  4. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
  5. H (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 :
    - **10,80** m per gli edifici in classe energetica A
    - **7,60** m per gli altri edifici
  6. IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;
  7. Sp (superficie permeabile):  $\geq$  del **40%**
8. deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

**Art. 3.10 Interventi di riconversione**

1. Riconversione di capannone artigianale nei sub ambiti A10.1 e A10.2.  
Gli interventi sono finalizzati al trasferimento dell'attività incompatibile e alla riqualificazione del tessuto indirizzandolo verso la funzione residenziale o comunque funzioni integrate compatibili con la residenza.
2. Per attività produttive esistenti presenti e compatibili con la residenza:
  - a) ampliamento finalizzato esclusivamente ad adeguamenti igienici e funzionali nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
    - IC (indice di copertura) :  $\leq 60\%$  o sul massima di ampliamento 20% dell'esistente;
    - H (altezza massima): quella dell'edificio esistente;
    - DCS (distanze dal confine stradale): 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  $\geq 5,00$  m salvo diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
    - DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, 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:  $\geq 10,00$  m (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) fatto salvo<sup>29</sup> quanto disposto dall'art. 7ter, comma 3bis della LR 20/2000 e ss.mm. ed ii.;
  - b) gli interventi di cui al successivo [comma 3](#).
3. Per attività produttive esistenti e non compatibili con la residenza:
  - a) demolizione con contestuale realizzazione di un nuovo edificio residenziale o specialistico con funzioni compatibili con i limiti e le prescrizioni di cui al [precedente art. 3.9 comma 3](#);

<sup>29</sup> Si veda anche art. 3.4 delle presenti norme

### Art. 3.11 Edifici specialistici pubblici

1. Gli interventi sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle **dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento** e possono essere attuati in tutti i sub-ambiti A10 e A13. L'ampliamento in pianta, la sopraelevazione, la demolizione con contestuale ricostruzione, la nuova costruzione su lotto libero attuano nel rispetto dei seguenti parametri, limiti e condizioni:

a) Limiti e prescrizioni:

- IC (indice di copertura) :  $\leq 80\%$
- H (altezza massima):  $\leq 12,50$  m e comunque non superiore a quello degli edifici preesistenti circostanti (art. 8 DM 1444/1968) fatto salvo<sup>30</sup> quanto disposto dall'art. 7ter, comma 3bis della LR 20/2000 e ss.mm. ed ii.;
- DCS (distanza dal confine stradale):  $\geq 5,00$  m salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
- DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 3,00$  m, 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:  $\geq 10,00$  m (art. 9 DM 1444/1968) fatto salvo<sup>31</sup> quanto disposto dall'art. 7ter, comma 3bis della LR 20/2000 e ss.mm. ed ii.;

### Art. 3.12 Ambiti urbani specializzati per attività produttive A13

1. Per Ambiti urbani specializzati per attività produttive A13 si intendono le parti di territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali, produttive, direzionali e turistico-ricettive.
2. Tali ambiti sono così articolati:
  - 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. 3.13 Funzioni ammesse nei Sub ambiti urbani A13-1

1. Nei Sub ambiti A13-1 e nell'area artigianale di Ranchio (Sub ambito A10-5) con accesso da via dell'Artigianato sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a funzione abitativa:**
    - a1** abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere e assimilati e relativi servizi solo se esistenti<sup>32</sup> o connesse all'attività come previsto al successivo **comma 2**;
  - b funzione turistico ricettiva:**
    - b1** alberghi con esclusione delle residenze turistico alberghiere;
    - b2** spazi espositivi e congressuali;
  - c funzione produttiva**
  - d funzione direzionale**  
escluse le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, sanitarie pubbliche e private.
  - e funzione commerciale**<sup>33</sup>
  - f funzione rurali:**
    - f3** ricerca accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici
      - 1** laboratori per la ricerca;

<sup>30</sup> Si veda anche art. 3.4 delle presenti norme

<sup>31</sup> Si veda anche art. 3.4 delle presenti norme

<sup>32</sup> Per esistenti si intende alla data di adozione della presente variante al RUE

<sup>33</sup> Le nuove medio grandi e grandi strutture di vendita sono disciplinate dal PTCP.

### 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria

2. E' ammessa la funzione **a1** (residenza e relativi servizi) totalmente connessa ed integrata all'edificio produttivo o commerciale per l'abitazione del personale di sorveglianza con ST massima di **mq 140**. 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. 3.14 Interventi edilizi ammessi nei Sub Ambiti urbani A13-1 e modalità d'intervento**

1. Sono ammessi gli interventi di cui al precedente **art. 3.3 lettere a), b), c), d), f), g), h), i), l)** con le limitazioni e prescrizioni stabilite nei successivi commi. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale dell'azienda e delle caratteristiche ambientali dell'area.
2. Gli interventi di cui al precedente **comma 1** sono soggetti ai seguenti limiti e prescrizioni:
  - a) Limiti e prescrizioni :
    1. IC (indice di copertura):  $\leq 70\%$ ;
    2. DCS (distanze dai confini stradali):  $\geq 5,00$  m salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
    3. DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m e  $\geq 3$  m solo nei confronti delle aree a verde pubblico; è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
    4. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) fatto salvo quanto disposto dall'art. 7ter, comma 3bis della LR 20/2000 e ss.mm. ed ii.<sup>34</sup>;
    5. H (altezza massima):  $\leq 12,50$  m fatti salvi particolari corpi tecnici;
    6. IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;
    7. SP (superficie permeabile):  $\geq$  del **10%**;
    3. l'ampliamento delle strutture esistenti di vendita medio piccole è subordinata al rispetto anche dei seguenti limiti parametri dimensionali:
      - Superficie di vendita di prodotti alimentari:  $\leq 400$  mq
      - Superficie di vendita di prodotti non alimentari:  $\leq 1.500$  mq se collocati sull'asse dell'E45,  $\leq 800$  mq negli altri casi.
3. **Nuova costruzione in lotti ineditati**  
I lotti interclusi ancora ineditati presenti nei sub ambiti A13-1 sono individuati nelle **Schede Lotti Ineditati** allegate alle presenti Norme (Allegato 3); in tali aree possono essere attuati, a completamento del tessuto edilizio, interventi di nuova costruzione secondo quanto disposto al precedente **comma 2**.
4. L'ammissibilità degli interventi di cui ai **commi precedenti** è subordinata:
  - 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;
  - alla **qualificazione 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

<sup>34</sup> Si veda anche art. 3.4 delle presenti norme

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

### **Art. 3.15 Funzioni ammesse nei Sub ambiti urbani specializzati per attività terziarie A13-2**

1. Nei Sub ambiti A13-2<sup>35</sup> sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a funzione abitativa:**
    - a1** abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere e assimilati (e relativi servizi) solo se esistenti<sup>36</sup> o connesse all'attività come previsto al successivo [comma 2](#);
    - a2** collegi, colonie, convitti (e relativi servizi);
  - b funzione turistico ricettiva**
  - c funzione produttiva:**
    - c2** artigianato di servizio;
  - d funzione direzionale**
  - e funzione commerciale:**
    - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
2. E' ammessa la funzione **a1** (residenza e relativi servizi) connessa all'attività per l'abitazione del titolare e del personale di sorveglianza con i seguenti limiti: SUL non superiore a 250 mq. L'uso **a1** è consentito in quantità superiore solo nei casi in cui tale quantità sia legittimamente esistente.
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. 3.16 Interventi edilizi ammessi nei Sub ambiti urbani A13-2 e modalità d'intervento**

1. Sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo 3.3 lettere a), b), c), d), f), g), h), i), l) con le limitazioni e prescrizioni stabilite nei successivi commi. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale dell'azienda e delle caratteristiche ambientali dell'area.
2. Gli interventi di cui al precedente [comma 1](#) sono soggetti ai seguenti limiti e prescrizioni:
  - a) Limiti e prescrizioni per gli interventi :
    1. IC (indice di copertura): **60%**;
    2. DCS (distanze dai confini stradali):  $\geq 5,00$  m salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
    3. DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
    4. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) fatto salvo<sup>37</sup> quanto disposto dall'art. 7ter, comma 3bis della LR 20/2000 e ss.mm. ed ii.;
    5. H (altezza massima):  $\leq 11,00$  m;
    6. IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;
    7. SP (superficie permeabile):  $\geq$  del **40%**;
  - b) Gli edifici prevalentemente residenziali esistenti nel sub ambito A13-2 alla data di adozione della presente variante al Rue possono attuare gli interventi di cui di cui all' [art. 3.9 comma 2, lettera b2 e all'art. 3.19](#).

<sup>35</sup> Il Sub ambito A13.2, come individuato dal PSC, corrisponde all'insediamento turistico ricettivo e residenziale del Piano.

<sup>36</sup> Per esistenti si intende alla data di adozione della presente variante al RUE.

<sup>37</sup> Si veda anche art.3.4 delle presenti norme

### 3. Nuova costruzione su lotti ineditificati

I lotti interclusi ancora ineditificati presenti nei sub ambiti A13-2 sono individuati nelle **Schede Lotti Ineditificati** allegate alle presenti Norme (Allegato 3); 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 condizioni e prescrizioni di cui alla [precedente comma 2 lettera a\)](#):

4. L'ammissibilità degli interventi di cui al comma precedente è subordinata:

- alla **qualificazione 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;

### Art. 3.17 Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC

1. Le previsioni del P.R.G. previgente confermate dal PSC, individuate nelle tavole C del PSC e nell'Allegato 3 delle presenti Norme (parte relativa alle **Schede relative alle previsioni di PRG previgente confermate dal PSC** e alle **dotazioni territoriali da realizzare**), devono essere attuate con **il primo P.O.C.**<sup>38</sup> e, fino alla scadenza di tale termine, non sono soggette alle disposizioni degli artt. 2.4 e 2.6 del PSC. Per tali aree vale la **disciplina del PRG previgente**<sup>39</sup>.
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 preventivi 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**, ovvero della convenzione sottoscritta, 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 PRG previgente

### Art. 3.18 Aree ineditificate interne agli Ambiti urbani

1. Le aree ineditificate interne agli ambiti urbani, individuate nelle tavole F, sono aree non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche non idonee, alla presenza di giardini, parchi privati, alberature, ecc. Tali aree sono da utilizzarsi a verde privato o ad un uso pubblico (verde pubblico, parcheggi, ecc.) secondo quanto disposto dal P.O.C.; è ammessa l'installazione di:
  - a) elementi d'arredo di cui [all'art. 1.4 lettera h.26\)](#);
  - b) manufatti accessori per la manutenzione dell'area quali: depositi attrezzi realizzati interamente in legno e che risultino mobili o amovibile di ST massima **mq 18**;
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di cui alle [lettere a\), b\), d\), f\), i\), ed l\) dell'art. 3.3](#) delle presenti Norme.
3. E' inoltre ammessa la possibilità di realizzare, anche esternamente alla sagoma dei fabbricati esistenti, parcheggi privati pertinenziali di cui [all'art. 4.6](#) delle presenti Norme nelle quantità

<sup>38</sup> Il POC è stato approvato con Delibera di CC n. 66 del 30.11.2012.

<sup>39</sup> L'approvazione dei piani particolareggiati delle previsioni del PRG previgente confermate dal PSC, dovrà necessariamente seguire l'iter procedurale ed i riferimenti normativi previsti della LR 47/1978 e dal D.lgs 152/2006

massima di 1 mq ogni 10 mc (VT) con altezza utile interna non superiore a m. 2,40 e che risultino al piano interrato o prevalentemente seminterrati.

4. 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 da produrre ai fini del titolo abilitativo.

### Art. 3.19 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il **recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**<sup>40</sup> è disciplinato dalla LR 11/1998 e ss. mm. ed ii; ai sensi del comma 2 ter della citata Legge regionale il presente RUE stabilisce che:
  - per gli edifici con **H** (altezza massima)  $\leq 10,00$  m sono consentite modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di 1,00 m) e della linea di gronda (per un massimo di 0,50 m) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.
  - è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;
  - è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura in applicazione dell'art. 11, comma 2, della LR 15/2013.
2. Nei Centri storici e negli edifici di valore storico – architettonico e culturale e testimoniale nel territorio rurale o in ambito urbano esterni al centro storico è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto di quanto previsto dalla specifica disciplina particolareggiata<sup>41</sup>.
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto in edifici 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 e di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

### Art. 3.20 Altri interventi ammessi negli Ambiti urbani

1. Nelle aree private, pertinenziali e non, di edifici compresi negli Ambiti urbani 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 nelle immediate vicinanze. Nel caso in cui tali parcheggi risultassero privati dovrà essere predisposta adeguata convenzione per il loro uso pubblico per tutta la durata dell'attività;
  - b) la realizzazione di chioschi per piadine è subordinata al parere favorevole della AUSL;
  - c) ST max: **40** mq;
  - d) DCS (distanze dai confini stradali): come da codice della strada;

---

<sup>40</sup> Estratto dalla LR 11/1998

1. Negli edifici collocati nel **territorio urbanizzato o urbanizzabile**, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC), destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31.12.2013, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a **m. 2,20** per i comuni facenti parte delle zone montane, di cui all'articolo 1, comma 5, lettera b), della legge regionale 20 gennaio 2004, n. 2 (Legge per la montagna), 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;

b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a **1/16**.

b bis) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.

<sup>41</sup> Norme del PSC

- e) DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;

### **Art. 3.21 Ammissibilità degli interventi**

1. L'ammissibilità degli interventi di cui agli **articoli 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, qualora dovuto, come da Deliberazione comunale;
  - al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale nei casi previsti;
  - 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.
  
2. Dal 31.12.2017 negli interventi di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia<sup>42</sup> nonché per gli edifici residenziali con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia<sup>43</sup>, dovranno essere predisposti, nei parcheggi pertinenziali coperti o scoperti, allacci per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli secondo quanto disposto del comma 1 ter dell'art. 4 del DPR 380/2004.

---

<sup>42</sup> Ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

<sup>43</sup> Vedi nota precedente.



## TITOLO VI TERRITORIO RURALE

### Art. 3.23 Ambiti ed aree del territorio rurale

1. Il PSC 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 PSC) attraverso prescrizioni, direttive e indirizzi.  
Il RUE riporta nelle tavole G 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 alle 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** e nell'elaborato **G.T** (abaco delle tipologie) del RUE ed è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme, da quanto indicato negli elaborati **G.S** (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 B delle presenti Norme: **Caratteri ed inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi**;

### Art. 3.24 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. 99/2004 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. 99/2004 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.
3. Per la formazione di **nuove unità aziendali** e la relativa edificazione di **edifici infrastrutturali** (abitativi e/o di servizio alla produzione agricola) per esigenze strettamente connesse alle esigenze

produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di **20 Ha di SAU** (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 SAU** In tali aziende è tuttavia esclusa la nuova costruzione a fini abitativi.

4. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi confinanti; tali terreni possono concorrere alla formazione della SAU e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della **Superficie complessiva abitativa e di servizio aziendale** di cui agli [art.li 3.26 e 3.28](#) delle presenti Norme. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificio 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.
5. Al fine di consentire, nelle aziende agricole, interventi edilizi anche in deroga ai parametri definiti per gli interventi ordinari ed agli strumenti urbanistico - edilizi, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle stesse, delle specificità dei diversi ambiti e sub-ambiti rurali, il presente RUE prevede il ricorso al **Piano di Investimento in Azienda Agricola (P.I.A.A.)** secondo i criteri e le modalità definite nell'Allegato 1 (Titoli abilitativi e procedure) 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 ambientale degli interventi.
6. 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.
7. Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di **nuovi interventi edilizi a fini abitativi** nonché **servizio della produzione agricola**, il rilascio del titolo abilitativo è 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.
8. Qualora l'intervento riguardi il **riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole**, il rilascio del titolo abilitativo è 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. 3.25 Funzioni ammesse nel territorio rurale**

1. Per gli interventi di **nuova costruzione** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a **funzione abitativa:**
    - a3 impianti sportivi scoperti a servizio della residenza;
  - b **funzione turistico ricettiva:**

- b5** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi, bivacchi e aree attrezzate per la sosta temporanea per camper e simili.
- Sono inoltre ammessi impianti sportivi scoperti a servizio delle strutture turistico ricettive;
- c** **funzioni produttive manifatturiere:**
- c3** artigianato di servizio solo per chioschi per produzione e vendita di piadina romagnola;
- c6** allevamenti zootecnici intensivi ove ammissibili<sup>44</sup>;
- c7** impianti di distribuzione carburanti;
- f** **funzione rurale:**
- f1** abitazioni agricole per i soggetti di cui al [comma 1 dell'art. 3.24](#), attività agrituristiche e relativi impianti sportivi scoperti;
- f2** impianti e attrezzature di servizio alla produzione agricola di cui all'[art. 1.4 lettera 1.15](#);
- f4** altre funzioni in territorio rurale:
- 1** depositi per attrezzi e mezzi per la coltivazione del fondo, appostamenti fissi per la caccia, stalle per cavalli;
- 2** serre permanenti per attività orto – floro - vivaistiche e relativi locali di servizio e vendita di cui all'[art. 3.33](#);
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'Abaco del processo tipologico (elaborato **G.T.**), sono ammesse le funzioni di cui ai seguenti commi fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle specifiche schede (elaborati G.S).
3. Per gli **edifici specialistici** di recente edificazione a funzione produttiva classificati con le tipologie **1N.3b** (capannoni artigianali) e **1N.3b1** (allevamenti zootecnici intensivi) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- c** **funzione produttiva:**
- c1** attività produttive ed artigianali solo nei 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;
- c2** artigianato di servizio solo nei 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;
- c5** insediamento di tipo agro-industriale solo nei 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;
- c6** allevamenti zootecnici intensivi, se compatibili, solo nei tipi 1N.3b1;
- f** **funzione rurale:**
- f2** impianti e attrezzature di servizio alla produzione agricola di cui all'[art. 1.4 lettera 1.15](#);
4. Per gli **edifici specialistici** classificati con le tipologie **1N.4b** (hotel) e **1N.4c** (attrezzature sportive e relativi servizi) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:  
Gruppi di categorie funzionali:
- a** **funzione abitativa:** solo nei i tipi 1N.4b;
- b** **funzione turistico ricettiva**
- c** **funzioni produttive manifatturiere:**
- c2** artigianato di servizio solo 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;
- d** **funzione direzionale:**
- d1** studi professionali
- d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;

<sup>44</sup> Si veda art. 3.32.

- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;
  - d4** pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.);
  - e** **funzione commerciale:**
    - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
  - f** **funzione rurale**
5. Per gli **edifici abitativi** di recente edificazione classificati con le seguenti tipologie: tipi **2N1**, **2N.1s**, **2N.2**, **2N.2s** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:  
Gruppi di categorie funzionali:
- a** **funzione abitativa:**
  - b** **funzione turistico ricettiva**
  - c** **funzione produttiva:**
    - c2** artigianato di servizio solo 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;
  - d** **funzione direzionale:**
    - d1** studi professionali;
    - d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;
    - d4** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
  - e** **funzione commerciale:**
    - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
  - f** **funzione rurale**
6. Per gli **edifici di servizio** classificati come tipi **3N** (da 3:N.2a a 3N.2c1 sono ammesse unicamente funzioni di servizio alla residenza (autorimesse, cantine, ripostigli) e all'attività agricola.
7. Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi **4N1a** (fienili) e **4N.1c** (serre) sono ammessi unicamente servizi all'attività agricola.
8. Per gli edifici riconducibili al tipo edilizio **4N.1b** (depositi, ecc.) sono ammesse, oltre alle funzioni di servizio alla residenza (autorimesse, cantine, ripostigli) e all'attività agricola, la seguente destinazione d'uso:
- c** **funzione produttiva**
    - c2** artigianato di servizio per una  $Sc \leq 200$  mq, solo se localizzati ad una distanza inferiore a 100 m da una strada provinciale e per le attività che non richiedano autorizzazione alle emissioni in atmosfera e non siano ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
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. l'insediamento di nuove funzioni turistico ricettive, didattiche e sanitarie potrà avvenire solo in edifici posti ad almeno **150 m** da allevamenti intensivi.
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. 3.26 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo**

1. La **nuova edificazione ad uso abitativo** riguarda esclusivamente i soggetti di cui al [comma 1 dell'art. 3.24](#) 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<sup>45</sup>;
  - 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 di **nuova costituzione**, abbia l'**estensione minima** indicata al precedente [art. 3.24, comma 3](#);
  - d) l'azienda agricola, se **esistente** alla data del **14 luglio 2005** (adozione PSC), abbia la seguente **estensione minima**<sup>46</sup>:
    - Ambito A : 15 ha;
    - Ambito B: 5 ha;
    - Ambito C: 10 ha;
    - Ambito D: 15 ha;
 La delimitazione di tali ambiti è individuata 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.
  - e) 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** 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 aventi titolo. **La superficie complessiva abitativa aziendale**, compreso i servizi residenziali, è la seguente:
    - a) per ogni soggetto con i requisiti di cui all'[art. 3.24 comma 1](#): **100** mq di ST e per ogni componente del relativo nucleo familiare **80** mq di ST 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 **60** mq di ST;
    - c) con un minimo di **140** mq ed un massimo di **360** mq di ST.
 Alla ST risultante andrà **sottratta** quella di unità edilizie abitative eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.
  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 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 dell' **edificio abitativo** è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
    - a) siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'[art.3.24, 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 ST nel caso in cui la superficie complessiva abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente.
  7. Limiti e prescrizioni :

<sup>45</sup> Data di adozione del PRG previgente

<sup>46</sup> Come previsto nel PRG previgente

- ST massima: come da commi precedenti;
- DCS (distanze dai confini stradali): come da codice della strada;
- DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- H (altezza massima) in caso di nuova costruzione:  $\leq 7,50$  m (due piani) per gli edifici su area di sedime in piano e  $\leq 8,70$  m per gli edifici su area di sedime di pendio (due piani più un piano seminterrato).
- H (altezza massima) in caso di ampliamento: quella dell'edificio esistente se maggiore di quanto stabilito per la nuova costruzione.

### Art. 3.27 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 dismesso dagli usi abitativi (tipi 2N) 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 ST 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 delle dotazioni territoriali<sup>47</sup> 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 i limiti temporali di residenza che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

### Art. 3.28 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 1.15](#), è effettuata dai soggetti di cui all'[art. 3.24 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**<sup>48</sup>;
  - b) per la realizzazione di interventi edilizi in **nuove unità aziendali** valgono le condizioni di cui al precedente [art. 3.24, comma 3](#);
2. La dimensione della **Superficie complessiva di servizio aziendale** è rapportata ai diversi ambiti del territorio agricolo e alla dimensione dell'azienda.

<sup>47</sup> Dotazioni relative alla funzione residenziale a) – si veda Parte IV delle presenti Norme

<sup>48</sup> Data di adozione del PRG previgente

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 ST.
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 ST 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 ST non deve essere superiore a **1.800** mq con un indice di **90** mq/ha;
6. Alla ST 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 aziendale o interaziendale** (non intensivo) esistenti o di nuova costruzione, come definite alla [lettera 1.9 dell'art. 1.4](#), devono prevedere:
  - a) strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
  - b) la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa vigente;

Gli interventi sono ricompresi nella Superficie complessiva di servizio aziendale di cui ai precedenti commi, 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 prescrizioni:
  - ST massima: come da commi 4, 5 e 6;
  - DCS (distanze dal confine stradale): come da codice della strada;
  - DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - Distanza da edifici abitativi esterni all'azienda:  $\geq 100$  m per gli allevamenti biologici,  $\geq 150$  m per gli altri allevamenti;
  - Distanza dal territorio urbanizzato o urbanizzabile come indicato nelle tavole G del R.U.E:  $\geq 500$  m (solo per gli allevamenti);
  - H (altezza massima):  $\leq 7,50$  m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

### **Art. 3.29 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. I nuovi impianti agro - industriali (funzione c5) aventi **carattere produttivo**, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive A13 ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione.
2. Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di **tipo aziendale o interaziendale**, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per il loro insediamento, 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, fatte salve le produzioni tipiche e/o biologiche, nelle aree di valore naturale ed ambientale A17;

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.  
Tali parametri dovranno essere rispettati anche in caso di P.I.A.A.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
  - ST massima: come stabilito all'[art. 3.28](#) (Superficie complessiva di servizio aziendale), eventuali interventi in deroga sono da attuarsi con PIAA.
  - DCS (distanze dai confini stradali): come da codice della strada;
  - DCP (distanze dai confini di proprietà): **≥ 10,00 m**;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: **≥ 20,00 m**
  - altezza massima: **≤ 7,50 m** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

### **Art. 3.30 Interventi per attività agrituristiche**

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità indicate all'[art. 1.4 lettera 1.6](#) e , che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'articolo 4 della LR 4/2009.
2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico 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. L'**ospitalità** è ammessa nel numero massimo di diciotto camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di quindici piazzole in spazi aperti nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000, nonché nei territori delle Comunità montane. Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.  
L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.  
Le camere, nei limiti di quanto previsto dal [presente comma](#) e nel rispetto di quanto disposto nel successivo [comma 5](#), possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse.
5. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche **tutti gli edifici**, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della LR 4/2009. Gli interventi edilizi sugli immobili da destinare all'attività agrituristica devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo A-9, e al capo A-IV Territorio rurale della LR 20/2000.
5. Strutture di servizio all'attività agrituristica, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come **nuova costruzione** all'interno degli indici e stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola e con i medesimi limiti e prescrizioni di cui all'[art. 3.28](#). Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi-agricoli.
6. I locali destinati all'uso agrituristico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico - sanitari previsti per i locali di abitazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici

rurali di valore storico testimoniale l'utilizzo dei locali a fini agrituristici è consentito, nel rispetto dei parametri definiti dal PSC .

7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione di edifici per l'attività agrituristica 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 costituendi, ed, infine all'impegno, alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica.

La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

### **Art. 3.31 Ospitalità rurale familiare**

1. E' istituita una forma specifica di agriturismo denominata "Ospitalità rurale familiare", in attuazione della L 96/2006 e della L 122/2001 (Disposizioni modificative ed integrative alla normativa che disciplina il settore agricolo e forestale) art. 23, che può essere svolta esclusivamente nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani, nelle aree svantaggiate, naturali e protette, nelle zone siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale.
2. L'attività può essere esercitata solo dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) e dai suoi familiari esclusivamente nella parte abitativa del fabbricato rurale ed è incompatibile con qualsiasi altra forma ricettiva o di ospitalità agrituristica.
3. L'imprenditore agricolo ha l'obbligo di mantenere la residenza nel fabbricato adibito all'attività.
4. Nell'ambito dell'Ospitalità rurale familiare la ricettività è limitata ad un massimo di nove persone al giorno; la somministrazione dei pasti può essere effettuata solo ed esclusivamente a coloro che usufruiscono anche dell'ospitalità.
5. I requisiti igienico-sanitari ed urbanistici sono quelli delle abitazioni rurali. Per lo svolgimento dell'attività è necessario il possesso della certificazione di conformità edilizia ed agibilità o della dichiarazione di conformità di un professionista abilitato.

### **Art. 3.32 Interventi per Allevamenti zootecnici intensivi**

1. Le attività zootecniche **intensive** sono quelle definite all' [art. 1.4 lettera 1.10](#) delle presenti Norme.
2. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il PSC incentiva processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:
  - a) 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 del RUE
  - d) nelle fasce di espansione inondabili di cui all'art. 2.4 , comma 2 lett. a) delle Norme del PSCTali ambiti sono pertanto **indisponibili** al nuovo insediamento o all'ampliamento di attività zootecniche intensive.

3. L'**ampliamento** degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti e compatibili<sup>49</sup> da attuarsi mediante **aumento** del numero di capi già allevati e i **nuovi insediamenti** da attuarsi mediante delocalizzazione negli ambiti A19d sono disciplinati dagli artt. 2.3 comma 5 e 3.38 delle norme del P.S.C che assume il parametro del **20%** della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti, motivati da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale.
4. Il mero ampliamento/adeguamento delle strutture edilizie, già destinate ad allevamento intensivo compatibile, **senza aumento** del numero di capi è ammesso, con esclusione delle aree e ambiti di cui al precedente **comma 2**, qualora finalizzato al miglioramento del benessere animale.
5. Gli interventi di cui ai commi precedenti comportano la realizzazione di nuove superfici per il ricovero degli animali e delle relative strutture di servizio, 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 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;

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

6. Gli interventi di delocalizzazione di allevamenti zootecnici **in attività**, come stabilito dall'art. 3.38 delle Norme del PSC, sono da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato che preveda per le strutture edilizie relative all'allevamento da trasferire
  - a) 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 ;
  - b) 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 lettere a), b) e d)**, la demolizione degli edifici ad uso allevamento e il ripristino a verde agricolo del sedime dei fabbricati o, in alternativa, la trasformazione a servizi agricoli, non connessi in alcun modo ad attività di allevamento, mediante l'eliminazione delle strutture superfetative o precarie, la bonifica del sedime, l'adeguamento dei muri esterni e del manto di copertura<sup>50</sup> 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 dall'art. 3.38 del PSC

7. Limiti e condizioni degli interventi:
  - ST massima: come da **comma 5**;
  - DCS (distanze dai confini stradali): come da codice della strada;
  - DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 20,00$  m;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità produttiva:  $\geq 200^{51},00$  m;
  - H (altezza massima):  $\leq 7,50$  m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

<sup>49</sup> Ovvero non compresi negli ambiti di cui al comma 2

<sup>50</sup> Si veda l'art. B4 dell'Appendice B alle presenti Norme.

<sup>51</sup> Osservazione Arpa

### **Art. 3.33 Interventi edilizi per la realizzazione di serre permanenti**

1. La realizzazione di serre permanenti per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita, sono ammesse anche per i soggetti non aventi i titoli di cui all' [art. 3.24 comma 2](#), purchè regolarmente iscritti alla Camera di Commercio e con partita IVA, 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 ST 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 degli interventi:
  - ST max: **200** mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di **600** mq di ST;
  - DCP (distanze dal confine stradale): come da codice della strada;
  - DCP (distanze dai confini di proprietà): **10,00** m;
  - distanza da edifici abitativi esterni all' attività: **20,00** m;
  - H (altezza massima): **7,50** m;

### **Art. 3.34 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 dalle Norme del PSC, 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;
  - c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
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. 3.25](#) delle presenti Norme sulla base della tipologia edilizia individuata per ciascun edificio presente nel territorio rurale.

### **Art. 3.35 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa**

1. Al fine di contenere la diffusione insediativa non connessa all'attività agricola negli edifici residenziali esistenti sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza, di più unità abitative (alla data di adozione del presente RUE), queste non potranno

essere aumentate. Inoltre, limitatamente agli edifici appartenenti ai tipi edilizi **2N1** e **2N.1s**, sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui ai commi successivi.

2. Gli interventi di ampliamento sono individuati nelle schede di analisi e disciplina particolareggiata (Elaborati G.S); è fatta comunque salva la rispondenza ai limiti e vincoli previsti dal PSC / PTCP.
3. Limiti e prescrizioni degli interventi di cui al [comma 1](#):
  - ST max dell'ampliamento in pianta e/o della sopraelevazione:  $\leq 20\%$  della ST<sup>52</sup> esistente, con un minimo di 30 mq, da destinarsi a residenza, servizi alla residenza e alle altre funzioni ammesse di cui all'[art. 3.25, comma 5](#);
  - DCS (distanze dal confine stradale): come da codice della strada;
  - DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - H (altezza massima): quella dell'edificio esistente oppure  $\leq 7,50$  m (due piani) per gli edifici su area di sedime in piano e  $\leq 8,70$  m per gli edifici su area di sedime di pendio (due piani più un piano seminterrato);
  - E' ammesso l'ampliamento anche nella parte di edificio residenziale appartenente ad una sola proprietà solo qualora risulti da specifico atto registrato fra tutte le parti proprietarie o, in mancanza, per la sola quota parte di ST in proprietà.
4. Al fine di migliorare il posizionamento dell'edificio rispetto al contesto e il controllo dell'apporto energetico solare è consentita, per i tipi edilizi di cui al [comma 1](#), la **demolizione e ricostruzione** con modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno del medesimo fondo in proprietà.
5. Limiti e condizioni degli interventi di cui al [comma 4](#):
  - la medesima ST del fabbricato da demolire più l'eventuale ampliamento sulla base dei parametri di cui al precedente [comma 3](#) o le diverse disposizioni contenute nelle specifiche Scheda di analisi e disciplina particolareggiata;
  - DCS (distanze dal confine stradale): come da codice della strada;
  - DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq 5,00$  m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;
  - H (altezza massima):  $\leq 7,50$  m (due piani) per gli edifici su area di sedime in piano e  $\leq 8,70$  m per gli edifici su area di sedime di pendio (due piani più un piano seminterrato).

#### **Art. 3.36 Edifici residenziali di recente costruzione localizzati in aree non idonee**

1. Gli edifici residenziali di recente costruzione (tipi 2N) di cui agli elaborati G.S, localizzati in aree non idonee per condizioni geomorfologiche e/o di interferenza con infrastrutture viarie e precisamente:
  - a. gli edifici localizzati in aree classificate nella carta del dissesto come frane attive;
  - b. gli edifici localizzati in aree classificate dalla competente Autorità di bacino a rischio di frana R3 e R4 o a rischio idraulico;
  - c. gli edifici ricompresi nelle fasce di rispetto stradale;
  - d. gli edifici ricompresi nelle fasce di rispetto degli elettrodotti;
  - e. gli edifici localizzati in altre aree non idoneenel caso di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, questi potranno attuarsi tramite lo spostamento del sedime immediatamente al di fuori dell'area non idonea. Sono fatte salve le altre condizioni indicate nelle rispettive schede.

#### **Art. 3.37 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione di servizio**

---

<sup>52</sup> Nelle schede di analisi e disciplina particolareggiata (Elaborati G.S) ove è indicato "Sul" è da intendersi "ST" (definizione n. 16) a seguito dell'adeguamento alle Definizioni Tecniche Uniformi (DGR 922 del 28.06.2017).

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 prescrizioni degli interventi:
  - 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.
  - ST max: **40<sup>53</sup>** mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di **280** mq ad uso deposito, fienile, rimessa attrezzi e mezzi. A tale ST andrà **sottratta** quella di corpi edilizi con funzioni di servizio, di qualsiasi tipo, eventualmente già presenti nel fondo;
  - Superficie minima del fondo: **1,00** ha;
  - DCS (distanze dal confine stradale): come da codice della strada;
  - DCP (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - H (altezza massima):  $\leq$  **3,30** m;
  - 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 della banchina  $\geq$  **1,80** m e uno o più portoni con infisso privo di vetro di dimensioni  $\geq$  **2,00** m 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 a parità di ST con **modifica** della sagoma, e dell'area di sedime rimanendo comunque all'interno del medesimo fondo in proprietà, ed effettuando, ove possibile, l'accorpamento dei volumi esistenti.

### **Art. 3.38 Strutture ricettive all'aria aperta**

1. Le strutture ricettive all'aria aperta comprendono aree attrezzate, nel territorio rurale, per l'accoglienza turistica quali campeggi.
2. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui alla LR 16/2004. Gli interventi di miglioramento dei campeggi esistenti e di quelli di nuova previsione, questi ultimi individuati dal POC, qualora sia prevista la realizzazione di nuove unità abitative fisse, dovranno prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti. I materiali utilizzati dovranno essere il più possibile coerenti con la tradizione costruttiva locale e il contesto paesaggistico.

### **Art. 3.39 Interventi per l'installazione di appostamenti fissi e altane per la caccia**

1. L'installazione di **appostamenti** fissi ed **altane** per la caccia (definiti all'[art. 1.4, lettera 1.17](#)) potrà essere realizzata secondo quanto disposto dalla specifica regolamentazione provinciale e nel rispetto dei seguenti **parametri e condizioni**:
  - Ambiti territoriali interessati: tali manufatti sono collocabili in ambito rurale, in zone compatibili con la legislazione vigente in materia venatoria, in materia di tutela ambientale,

---

<sup>53</sup> Superficie incrementata a seguito di adeguamento da Sul a ST (art.3 comma 4 DGR 922 del 28.06.2017)

con gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale regionale e sub regionale e con gli atti regolamentari delle autorità pubbliche territorialmente competenti.

- Distanze: la collocazione delle strutture precarie in area agricola soggiace alla “Regolamentazione degli appostamenti di caccia e modalità di rilascio delle autorizzazioni” (LR 8/1994 artr. 52 e 53) approvata con del di C.P. n. 85772/194 del 03/11/2008, per quanto attiene alle distanze minime da rispettare dagli immobili, dalle strade nonché tra appostamenti contigui.
  - Dimensioni:
    - appostamenti fissi: ST max 5 mq; altezza max 2,4 m;
    - altane: le piattaforme sopraelevate e le eventuali sovrastanti cabine dovranno avere ST max 5 mq.
  - Caratteristiche costruttive e materiali: dovranno essere utilizzati, di norma, legno o materiali simili o eventualmente strutture metalliche (nel caso di altane), approntati stabilmente e atti a consentire un uso per un’intera stagione venatoria. E’ vietato l’uso di materiali plastici, lamiere o altri prodotti non biodegradabili. Non sono consentite strutture in muratura di qualsiasi tipo.  
Per la loro realizzazione non saranno ammessi sbancamenti, terrazzamenti, altre tipologie di movimento di terreno o altre operazioni che modifichino lo stato dei luoghi o del paesaggio.
2. l’intervento è soggetto ad autorizzazione di durata massima pari all’autorizzazione rilasciata dell’Ente competente per appostamento fisso di caccia, rinnovabile previa richiesta da inoltrarsi entro la scadenza e con la dichiarazione che la struttura è corrispondente a quella autorizzata. Nell’autorizzazione dovrà essere indicato che la rimozione finale del manufatto è a completa cura del richiedente, da effettuarsi entro 30 giorni pena l’applicazione della sanzione pecuniaria relativa.
  3. Nella richiesta dovrà essere indicato il nominativo del cacciatore (richiedente) e del proprietario del terreno (se diverso dal richiedente). Inoltre dovrà contenere una planimetria in scala adeguata con l’ubicazione della struttura con specificati gli estremi catastali e planimetrici. Qualora la localizzazione riguardi un sito fortemente acclive o caratterizzato da potenziale instabilità, sarà cura del richiedente allegare una dichiarazione tecnica di idoneità del sito.
  4. In caso di installazione delle strutture di cui al presente articolo in assenza di autorizzazione o in difformità da essa si applica una sanzione amministrativa pari ad una somma da € 516,46 a € 5.164,57.

#### **Art. 3.40 Altri interventi non connessi all’attività agricola**

1. E’ ammessa negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18 e A19 la costruzione di **una stalla** per un massimo di tre cavalli realizzata secondo i parametri e alle condizioni di cui al [successivo comma](#).
2. Limiti e condizioni per la costruzione di una stalla per tre cavalli:
  - ST max: **40,00** mq;
  - Superficie minima del fondo: **1** ha;
  - DCS (distanze dal confine stradale): come da codice della strada;
  - H (Altezza massima):  $\leq$  **3,00** m;
  - DCP (Distanza dai confini di proprietà):  $\geq$  **20,00** m;
  - 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;
3. E’ ammessa la costruzione di **attrezzature sportive** all’aperto a servizio esclusivo dell’abitazione e delle strutture ricettive, quali: piscina, campo da tennis e simili.

4. Sono ammesse negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18 e negli ambiti agricoli A20 le attività di **ricovero e addestramento animali** da realizzarsi mediante cambio d'uso di edifici abitativi o 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 **200 m** 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.
5. E' ammessa la costruzione di **chioschi per piadina romagnola** alle condizioni di cui all'art. 3.20. Per tale funzione è inoltre ammesso il riuso di edifici esistenti, anche con originaria funzione non abitativa (tipi 3N), nella misura massima di 40 mq di SU.
6. 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;
7. E' ammessa la costruzione di piccoli ricoveri per animali da cortile (polli, conigli ecc.) ad uso familiare con i seguenti limiti:
  - DCS (Distanze dai confini stradali): come da codice della strada;
  - DCP (Distanza dai confini di proprietà):  $\geq 10,00$  m;
  - ST = **30** mq;
  - H (Altezza massima):  $\leq 2,40$  m;
8. Nel territorio rurale è inoltre ammessa la realizzazione di ampliamenti di edifici esistenti privi di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale per:
  - a) attrezzature culturali e scientifiche, attrezzature ricreative e di servizio all'attività del tempo libero;
  - b) rifugi e posti di ristoro.
9. Limiti e condizioni per gli interventi di cui al precedente [comma 8](#):
  - gli interventi sono realizzabili negli edifici esistenti classificati nelle Schede G.S con le tipologie 2N, 3N e 4N.1b;
  - DCS (Distanze dai confini stradali): come da codice della strada;
  - DCP (Distanza dai confini di proprietà):  $\geq 10,00$  m;
  - ST = la ST esistente più l'ampliamento del **20%**;
  - H (Altezza massima):  $\leq 7,50$  m;
  - Interventi che prevedano una ST maggiore sono ammessi solo con P.O.C. sempre nel rispetto delle condizioni definite nel PSC

#### **Art. 3.41 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, rinterri 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 SCIA salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno non eccedenti la profondità di **100** cm o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche.

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 RUE 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 [comma 1](#) 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.

#### **Art. 3.42 Edifici nel territorio rurale non rilevati ed aggiornamento delle Schede (Elaborato G.S)**

1. Gli edifici presenti nel territorio rurale privi di valore storico architettonico, culturale e testimoniale che risultano **non rilevati** o privi della classificazione tipologica, ovvero non specificatamente disciplinati, sono soggetti alle seguenti disposizioni:
  - a) in sede di richiesta di titolo abilitativo dovrà essere prodotta una relazione corredata di adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e proposta una tipologia aderente ai caratteri edilizi dell'immobile secondo i tipi indicati nell'Abaco delle tipologie rurali (Elaborato G.T);
  - b) le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono quelle del precedente [art. 3.25](#) per il tipo edilizio di appartenenza;
  - c) gli interventi edilizi ammessi sono Ristrutturazione edilizia f) con le prescrizioni e le possibilità di ampliamento e/o modifica previsti nel presente Titolo sulla base del tipo edilizio di appartenenza.

Per i manufatti precari e superfetativi eventualmente non rilevati vale quanto specificato [all'art. 3.25 comma 9](#) in quanto non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto definito precario, nonchè dei proservizi.

#### **Art. 3.43 Ammissibilità degli interventi**

1. L'ammissibilità degli interventi in territorio rurale è comunque subordinato:
  - alle limitazioni e ai divieti previsti nel PSC 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 degli interventi edilizi ed infrastrutturali nel paesaggio rurale da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo. (Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi – Appendice C alle norme del RUE);
  - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;per gli interventi non connessi all'attività agricola:

- alla corresponsione del contributo costruzione nei casi previsti;
  - al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale come da tabelle [art. 4.9](#);
  - al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico come da tabelle [art. 4.9](#) e da deliberazione Consiglio Comunale.
2. Dal 31.12.2017 negli interventi di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia<sup>54</sup> nonché per gli edifici residenziali con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia<sup>55</sup>, dovranno essere predisposti, nei parcheggi pertinenziali coperti o scoperti, allacci per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli secondo quanto disposto del comma 1 ter dell'art. 4 del DPR 380/2004.

---

<sup>54</sup> Ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

<sup>55</sup> Vedi nota precedente.

## PARTE IV DOTAZIONI TERRITORIALI

### TITOLO I IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Art. 4.1 Il sistema delle dotazioni territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dalle attrezzature e spazi collettivi e dalle dotazioni ecologiche e ambientali che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale stabiliti dal PSC.
2. Nel Territorio urbanizzabile (ambiti A-12 e A-13 per nuovi insediamenti) e negli Ambiti da riqualificare (A-11) le Dotazioni Territoriali sono stabilite dal POC.
3. Nel Territorio urbano (ambiti A10 e A-13 esistenti) e nel Territorio rurale il POC può individuare integrazioni e modifiche al sistema delle le Dotazioni Territoriali definendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.

#### Art. 4.2 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 di cui all' [art. 4.3 comma 3 lettera h](#)).
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. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi pubblici P1 sono a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono nella misura non inferiore a **4 mq** ogni **100 mq** di SUL.
4. Negli Ambiti urbani gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
  - a) allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
  - b) allacciamenti 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 legge vigenti;
  - c) spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - d) accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - e) spazi di parcheggio pubblico (P1);
  - f) allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;Qualora tali opere **non esistano o esistano in misura non adeguata** nel caso in cui l'intervento edilizio preveda:
  - nuova edificazione;
  - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili;

dovrà essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo, contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

#### **Art. 4.3 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 (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
  - g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all' [art. 4.2 comma 1 lettera f](#));
3. Negli Ambiti urbani consolidati (ambito A10 e A13 esistenti), nei Centri e Nuclei storici e nel Territorio rurale, la cessione o monetizzazione delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi si attua secondo quanto disposto ai successivi artt. 4.7, 4.8 e 4.9;
4. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi anche gli impianti, opere e spazi attrezzati privati purché ad uso pubblico qualora definite in attuazione dell'art. 18 della LR 20/2000.
5. Nelle aree di cui al [comma 2](#) sono ammesse tutte le funzioni di pubblico servizio e usi temporanei attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico.
6. Nelle aree di cui al [comma 2](#) sono inoltre ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebi, tettoie aperte e servizi igienici.
7. Le aree per dotazioni territoriali ancora da realizzare, quali previsioni del PRG previgente confermate dal PSC, sono riportate, con la specifica normativa d'intervento, nell' Allegato 3 alle presenti Norme.

#### **Art. 4.4 Parcheggi pubblici e parcheggi privati**

1. I parcheggi sono così definiti:
  - a) **parcheggi pubblici** (P), che si distinguono in:
    1. di urbanizzazione primaria (**P1**) quali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
    2. di urbanizzazione secondaria (**P2**) quali attrezzature e spazi collettivi;
  - b) **parcheggi privati** (Pr), che si distinguono in:
    1. pertinenziali (**Pr1**);
    2. pertinenziali ad uso pubblico (**Pr2**).
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, di norma, di **proprietà pubblica**; la loro manutenzione e la loro gestione possono essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
4. La realizzazione dei parcheggi pubblici (P) è sempre a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipende, nella misura indicata nelle successive tabelle di cui [all'art. 4.9](#).
5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) 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.
6. I parcheggi privati ad uso pubblico (Pr2) 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.

#### **Art. 4.5 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 stallò è pari a **12,5** mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano. Se realizzati a raso devono essere, di norma, dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
2. I parcheggi pertinenziali (Pr1) vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio; la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse coperte non dovrà essere inferiore a **15** mq. La dimensione minima del posto auto all'aperto non potrà essere inferiore a **12,5** mq più gli spazi di manovra.

#### **Art. 4.6 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. In tutti gli interventi di:
  - a) Nuova costruzione g)<sup>56</sup>;
  - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
  - c) Aumento delle superfici degli edifici;
  - d) Mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere che determini un aumento del aumento del carico urbanistico<sup>57</sup>;devono essere realizzati o reperiti parcheggi privati pertinenziali (**Pr1/Pr2**) nelle quantità prescritte nelle **tabelle** di cui [all'art. 4.9](#).  
I parcheggi privati pertinenziali **non sono richiesti** per gli interventi edilizi diretti<sup>58</sup>, effettuati nel Centro storico, di cui alle lettere c) e d) fatto salvo quanto previsto al successivo [comma 3](#).
2. Negli interventi di cui al comma 1 le quantità di Pr1 vanno riferite alla superficie dell'intervento (ST) calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi e dei relativi corselli.
3. Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti di cui alla LR 11/98, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi privati pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei,

<sup>56</sup> Compresi gli interventi pertinenziali g6)

<sup>57</sup> Come definito all'art. 1.5 lettera F)

<sup>58</sup> Ovvero non programmati dal POC

è prevista la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.<sup>59</sup>

4. Per gli interventi residenziali di nuova costruzione g1) deve essere garantito **1 posto auto coperto per alloggio**.
5. 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. 4.7 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi negli interventi edilizi diretti<sup>60</sup> - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
  - a) Nuova Costruzione g)<sup>61</sup>;
  - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
  - c) Aumento delle superfici degli edifici;
  - d) Mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico<sup>62</sup>;devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. A26 comma 2 L.R. 20/2000, le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui alle tabelle all'art. 4.9.
2. Per gli interventi edilizi 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. 4.8**, sono quelle relative alle dotazioni **P2**, per parcheggi pubblici, e **V**, per verde pubblico attrezzato, indicate nelle tabelle all'**art. 4.9**.
3. Le aree a Verde pubblico attrezzato, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate e attrezzate. Non sono computabili come aree **V** le aiuole e le alberature stradali.

#### **Art. 4.8 Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi edilizi diretti si monetizza quando:
  - a) l'area da cedere come **P2** ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a 2 stalli di posti auto (25mq.);
  - b) l'area da cedere come **V** è inferiore a 200 mq.Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, con apposita determina, sulla base di una delibera di Consiglio comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
  - a) nei centri e nuclei storici;
  - b) negli ambiti urbani consolidati A10 e A13 esistenti;
  - c) nel territorio rurale.
2. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino al limite massimo del 20% della SV precedentemente autorizzata e purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b) all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle

<sup>59</sup> Comma 4 art. 3 della LR 11/1998 e ss.mm. ed ii

<sup>60</sup> Ovvero non programmati dal POC

<sup>61</sup> Compresi gli interventi pertinenziali g6)

<sup>62</sup> Come definito all'art. 1.5

attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.

3. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, **dovranno essere riservate** alla costituzione e al mantenimento<sup>63</sup> delle dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relative all'intervento soggetto a monetizzazione.

---

<sup>63</sup> Comma 7, art. A-26 dell'Allegato alla LR 20/2000

**Art. 4.9 Tabelle dotazioni parcheggi pubblici e privati e verde pubblico in relazione ai gruppi funzionali**

1. Tabella relativa ai **Mutamenti di destinazione d'uso** con o senza opere. Sono esclusi, dal conteggio della ST per il calcolo delle dotazioni P2 e V i piani interrati e seminterrati assimilati<sup>64</sup> ai piani interrati. Per i parcheggi pertinenziali PR1 si veda comma 2 art. 4.6.

<b>FUNZIONI</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>PR1</b>
<b>a) funzione abitativa</b>			
<b>a1</b> abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere ecc. e relativi servizi - CuB; <b>a2</b> abitazioni collettive (collegi colonie convitti, studentati) e relativi servizi - CuB;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>a3</b> impianti sportivi scoperti a servizio della residenza - Cun;	//	//	//
<b>b) funzione turistico ricettiva</b>			
<b>b1</b> alberghi e residenze turistico alberghiere - CuA; <b>b2</b> spazi espositivi, fieristici e congressuali - CuA;	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>b3</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (case per ferie, ostelli, ecc.) - CuM;	<i>30 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>50 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>b4</b> Campeggi e villaggi turistici - CuA;	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>b5</b> altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per camper, ecc. - Cun	//	//	//
<b>c) funzione produttiva</b>			
<b>c1</b> attività produttive ed artigianali – CuB; <b>c2</b> artigianato di servizio - CuB; <b>c3</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi - CuB;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i> <i>(nelle funzioni c3 in caso di magazzini e depositi privi di utenza: Pr1 solo per le superfici ad uso ufficio e servizi)</i>

<sup>64</sup> Si veda definizione: Piano seminterrato [29]. Specifica introdotta per l'adeguamento della definizione tecnica uniforme da Sul a ST (DGR 922 del 26.06.2017)

<b>FUNZIONI</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>PR1/PR2</b>
<b>c4</b> attività di deposito a cielo aperto - CuB;	<i>5 % della superficie</i>	<i>10 % della superficie</i>	<i>//</i>
<b>c5</b> insediamento di tipo agro-industriale - CuB;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>c6</b> allevamenti zootecnici intensivi – CuB;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>24 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST (solo per le superf. ad uso ufficio e servizi)</i>
<b>c7</b> impianti di distribuzione carburante – CuM;	<i>30 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>50 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>

<b>d) funzione direzionale</b>			
<b>d1</b> studi professionali – CuB;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative - CuA;	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private;			
<b>1)</b> con affluenza fino a 100 persone – CuM	<i>30 mq ogni 100 mq di ST più 5 mq ogni 100 mq dell'Area di insediamento nel caso di impianti sportivi all'aperto</i>	<i>50 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>2)</b> con affluenza superiore a 100 persone - CuA	<i>40 mq ogni 100 mq di ST più 10 mq ogni 100 mq dell'Area di insediamento nel caso di impianti sportivi all'aperto</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>d4</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc.) – CuB;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>d5</b> autorimesse per parcheggi pubblici e privati non connessi ad altre funzioni - Cun	<i>//</i>	<i>//</i>	<i>//</i>

<b>FUNZIONI</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>PR1</b>
<b>e) funzione commerciale</b>			
<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (fino a 150 mq di SV) - CuB;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>e2</b> medie strutture di vendita - CuM 150 mq < SV ≤ 1.500 mq	<i>30 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>50 ogni 100 mq di ST</i>	<i>Pr2 come da deliberazione del Consiglio regionale 23.09.1999 n.1253 e ss.mm.</i>
<b>e3</b> grandi strutture di vendita - CuA SV >1.500 mq	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>Pr2 come da deliberazione del Consiglio regionale 23.09.1999 n.1253e ss.mm.</i>

<b>f) funzione agricola</b>			
<b>f1</b> abitazioni agricole e relative attività agrituristiche - Cun;	<i>//</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<b>f2</b> impianti ed attrezzature di servizio alla produzione agricola – Cun;	<i>//</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici;			
<b>1)</b> laboratori per la ricerca – Cun; <b>2)</b> foresterie aziendali– Cun;	<i>//</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<b>3)</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria– Cun;	<i>//</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<b>f4</b> Altre funzioni in territorio rurale non connesse all'attività agricola:			
<b>1)</b> depositi, fienili, rimesse attrezzi e mezzi, stalle per cavalli, ecc. – Cun	<i>//</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<b>2)</b> serre permanenti per attività orto floro vivaistiche e relativi locali di servizio e vendita – CuB	<i>10 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>24 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST (solo per locali di servizio, esposizione e vendita)</i>

2. Nel caso in cui, in sede di primo insediamento o precedente intervento, **siano già state realizzate** una quota di dotazioni territoriali (P2 e V) e pertinenziali (Pr1/Pr2), **la quantità di dotazioni** è pari alla differenza fra quanto già realizzato e quanto prescritto nella tabella al [comma 1](#).
3. Tabella relativa agli **interventi edilizi diretti** diversi<sup>65</sup> da quelli di cui al precedente [comma 1](#).

**Sono esclusi, dal conteggio della ST per il calcolo delle dotazioni P2 e V i piani interrati e seminterrati assimilati<sup>66</sup> ai piani interrati.**

**Per i parcheggi pertinenziali PR1 si veda comma 2 art. 4.6.**

<b>FUNZIONI</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>PR1</b>
<b>a) funzione abitativa</b>	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>a3</b> impianti sportivi scoperti a servizio della residenza;	//	//	//
<b>b) funzione turistico ricettiva</b>	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>b5</b> altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per camper, ecc.	//	//	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>c) funzione produttiva</b>	<i>10 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>24 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>c4</b> attività di deposito a cielo aperto;	<i>5 % della superficie a deposito</i>	<i>10 % della superficie a deposito</i>	//
<b>c6</b> allevamenti zootecnici intensivi;	<i>10 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>24 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST (solo per le superf. ad uso ufficio e servizi)</i>
<b>d) funzione direzionale</b>	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private;	<i>40 mq ogni 100 mq di ST più 10 mq ogni 100 mq dell'Area di insediamento nel caso di impianti sportivi all'aperto</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>
<b>d5</b> autorimesse per parcheggi pubblici e privati non connessi ad altre funzioni;	//	//	//
<b>e) funzione commerciale</b>			
<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (fino a 150 mq di SV);	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST</i>

<sup>65</sup> Gli interventi di cui al comma 1 art. 4.7 (Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione; Aumento delle superfici degli edifici)

<sup>66</sup> Si veda definizione: Piano seminterrato [29]. Specifica introdotta per l'adeguamento della definizione tecnica uniforme da Sul a ST (DGR 922 del 26.06.2017)

<b>e2</b> medie strutture di vendita: 150 mq < SV ≤ 1.500 mq	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>Pr2 come da deliberazione del Consiglio regionale 23.09.1999 n.1253 e ss.mm.</i>
<b>e3</b> grandi strutture di vendita: SV >1.500 mq	<i>40 mq ogni 100 mq di ST</i>	<i>60 ogni 100 mq di ST</i>	<i>Pr2 come da deliberazione del Consiglio regionale 23.09.1999 n.1253 e ss.mm.</i>
<b>f) funzione agricola</b>	<i>//</i>	<i>//</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST Solo per le funzioni f1e f3</i>
<b>f4.2</b> serre permanenti per attività orto floro vivaistiche e relativi locali di servizio e vendita	<i>10 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>24 mq ogni 100 mq di ST (solo per i non aventi titolo)</i>	<i>10 mq ogni 33 mq di ST (solo per locali di servizio, esposizione e vendita)</i>

## TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

### Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 20/2000.
2. Gli interventi edilizi soggetti a POC, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, comportano:
  - a. nel caso di nuovi insediamenti residenziali, la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di aree definita dal POC, pari al **20% delle aree destinate a nuove costruzioni**;
  - b. nel caso di interventi di riqualificazione, di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il riconoscimento a favore del Comune di **un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale**. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate.
3. Fatto salvo quanto disposto dal POC, il concorso alla realizzazione degli interventi di ERS può essere monetizzato qualora:
  - a. sia dimostrata l'impossibilità di reperire, il 20% delle aree di cui al precedente [comma 2, lettera a.](#), su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
  - b. nei casi in cui la quota delle aree da cedere sia inferiore 1000 mq e pertanto non consenta l'effettiva realizzazione degli interventi.
4. Le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare sono definite con apposita delibera di Consiglio comunale in base alle quantità edificatorie maturate dall'area rapportate al valore percentuale dell'incidenza dell'area sul valore di mercato delle abitazioni della zona. Per quanto riguarda gli interventi di cui al [comma 2 lettera b.](#), le quantità edificatorie dovranno essere convertite utilizzando la [tabella 2 del precedente art. 3.1.](#)
5. Al posto della cessione delle aree di cui al precedente [comma 2, lettera a.](#) possono essere ceduti alloggi, di analogo valore, da destinare a ERS.
6. Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di ERS.

## TITOLO III DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

### Art. 4.12 Dotazioni ecologico - ambientali

1. Ai sensi dell'articolo A-25 dell'Allegato alla LR n.20/2000, le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.  
Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata attraverso la specifica sistemazione delle aree pertinenziali con riferimento a quanto disposto nei successivi commi e nel successivo [art. 4.13.](#)

2. Il PSC, per le finalità di cui al [comma 1](#), stabilisce i seguenti criteri da adottarsi per la pianificazione attuativa e per gli interventi nei vari ambiti del territorio comunale che il presente Regolamento fa propri:
  - a) Criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico (art. 3.44 delle Norme del PSC)
  - b) Criteri per il risanamento e la gestione integrata della risorsa idrica (art. 3.45 delle Norme del PSC);
  - c) Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi (art. 3.46 delle Norme del PSC);
  - d) Smaltimento e gestione dei rifiuti (art. 3.47 delle Norme del PSC)
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.

#### **Art. 4.13 Rete ecologica di connessione**

1. Il RUE fa proprio il progetto di costruzione della rete di cui all'art. 54 delle Norme del PTCP, perseguendo, in particolare, i seguenti obiettivi:
  - a) privilegiare l'individuazione delle aste fluviali come ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle reti ecologiche, in cui attuare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative ed infrastrutturali;
  - b) costituire, a partire dalle aste fluviali, aree di collegamento ecologico, in ottemperanza agli articoli 2 e 7 della LR 6/2005, in quanto, per il loro carattere di innervamento e connessione con gli ambiti ecologici più poveri, ne rappresentano una prima applicazione;
  - c) estendere, per contiguità fisica e per coerenza di finalità di tutela, le azioni volte alla riconnessione della rete ecologica alle aree ad elevato rischio idraulico individuate nei Piani Stralcio per il Rischio idrogeologico dalle competenti Autorità di Bacino ("Aree ad elevata probabilità di esondazione"), poiché tali zone presentano una forte criticità intrinseca ed è pertanto opportuno che siano escluse dagli usi antropici intensivi;
  - d) promuovere la creazione di fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto definita, di elementi vegetali con la finalità di mitigazione degli impatti negativi indotti da dette infrastrutture;
  - e) promuovere la creazione di fasce vegetali di margine a protezione dei tessuti residenziali a contatto con quelli produttivi.
2. Le aree di cui al [comma precedente](#) possono includere sia proprietà pubbliche che private. In tali aree sono vietate nuove edificazioni, sono fatti salvi gli interventi sugli edifici esistenti ammessi dal Titolo V delle presenti norme.
3. Il POC potrà prevedere in tali aree la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e opere infrastrutturali pubbliche.

## **TITOLO IV    INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

### **Art. 4.14 Classificazione e dimensioni**

1. La classificazione e le caratteristiche delle strade sono riportate nel Nuovo codice della strada e nel relativo Regolamento.

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 realizzazione delle strade comunali sia urbane che extraurbane è regolata dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 05.11.2001 n. 6792 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.

La sezione complessiva delle strade urbane di previsione dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:

- a) per le strade locali: carreggiata 7,00 ; fasce laterali di 3,00 m per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata;
- b) per le strade locali entro ambiti A13: carreggiata 9,00 m; fasce laterali di 3,00 m per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione;
- c) marciapiedi: larghezza 1,50 m;
- c) piste ciclabili: larghezza 2,50 m;
- d) passaggi pedonali: larghezza 3,00 m;
- e) aiuole alberate: larghezza 2,50 m;
- f) aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza 3,50 m;
- g) fascia alberata: larghezza 1,50 m;

Soluzioni diverse necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei PUA o dei PdC convenzionati.

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 PSC 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.
5. 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. 4.15 Strade private in territorio rurale**

1. 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%.

2. 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. 4.16 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di PSC 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 PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI

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

2. Entro i centri abitati, la distanza dai confini di strade locali comunali può essere derogata, previa verifica delle condizioni di sicurezza e con delibera di Consiglio Comunale, per le attività commerciali e i pubblici esercizi.
3. 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 sulle condizioni di sicurezza.  
 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
4. 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.
5. 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;

#### **Art. 4.17 Impianti di distribuzione carburanti**

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono sottoposti alle seguenti disposizioni:
  - a. all'interno dei centri storici gli impianti di distribuzione di carburanti eventualmente presenti dovranno essere delocalizzati;
  - b. nuovi impianti potranno essere localizzati:
    - b.1 nel territorio urbano, limitatamente agli ambiti A13.1;
    - b.2 negli ambiti urbanizzabili, limitatamente a quelli a prevalente destinazione produttiva o di servizio alla viabilità;
    - b.3 nel territorio rurale, nelle fasce di rispetto stradale dell'E45 e della viabilità Statale e Provinciale;  
previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, accertate le condizioni di accessibilità dalla sede stradale, nel rispetto delle disposizioni, dei vincoli derivanti dal PTCP, dal Piano Stralcio di Bacino e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.  
Negli interventi in territorio rurale dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento. Tali fasce dovranno avere una dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale costituita da un filare compatto di specie arboree d'alto fusto ed arbustive, dotate di adeguato impianto di irrigazione.
2. Le attività integrative e le relative quantità, dovranno essere individuate nel POC nei limiti e con le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

### **TITOLO V RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

#### **Art. 4.18 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 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.  
Si richiamano inoltre i limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti di cui al DPCM 08.07.2003.
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 LR 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, ma tendano ad loro diminuzione.
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 LR n. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 4 e 5. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell’impianto rispetto all’immobile oggetto di intervento e dall’attestazione delle caratteristiche tecniche dell’impianto sufficienti a definire l’ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall’attestazione del rispetto dell’obiettivo di qualità attraverso simulazioni o misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.
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. 4.19 Impianti fotovoltaici**

1. Nella “Carta unica dei criteri generali di localizzazione degli impianti fotovoltaici” la Regione Emilia-Romagna, in applicazione della Deliberazione dell’Assemblea legislativa del 6 dicembre 2010 n. 28, effettua una ricognizione delle aree e dei siti per l’installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l’utilizzo della fonte energetica solare fotovoltaica. In particolare individua:
  - A le aree non idonee all’installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo (lettera A dell’allegato I alla DAL n. 28/2010);
  - B le aree considerate idonee all’installazione degli stessi (lettera B dell’allegato I alla DAL n. 28/2010);e ne effettua prima rappresentazione cartografica ricognitiva, demandando a leggi, piani regionali, provinciali, comunali e settoriali l’esatta perimetrazione delle medesime. Pertanto per le aree indicate nei successivi commi 2 e 3 i perimetri e le individuazioni puntuali sono quelle indicate nel PSC.
2. Sono considerate **non idonee** all’installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo le seguenti aree:
  - A1 le aree di particolare tutela paesaggistica di seguito elencate, come perimetrare nel PTCP/PSC:  
A1.0 Zone di tutela naturalistica (art. 25 del PTCP; tavole B1 del PSC)

- A1.1 Sistema forestale e boschivo (art. 10 del PTCP; art. 2.2 del PSC);
  - A1.3 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.18 del PTCP; art. 2.5 del PSC);
  - A1.4 Crinali (art.18 del PTCP, art. 2.8 del PSC e [art. 2.1 comma 6 delle presenti Norme](#));
  - A1.5 Calanchi (art. 20A, comma 2 lettera a) del PTCP; art. 2.7 delle Norme del PSC);
  - A1.6 Complessi archeologici ed aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 21A, comma 2 lettera a), b1) del PTCP; art. 2.9 del PSC);
  - A1.7 gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004, fino alla determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso degli stessi, ai sensi dell'art. 141- bis del medesimo Decreto legislativo;
  - A1.8 le aree percorse dal fuoco o che lo siano state negli ultimi 10 anni individuate ai sensi della legge 353/2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi"
  - A4 le aree forestali, così come definite all'art. 63 della LR 6/2009, incluse nella Rete natura 2000 designata in base alla direttiva 92/43/CEE (Siti di Importanza Comunitaria) e dalla direttiva 79/409/CEE (Zone di protezione speciale);
3. Sono considerate **idonee** all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo:
- B1 le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 17 del PTCP; art. 2.4 delle Norme del PSC), qualora l'impianto fotovoltaico sia realizzato da un'impresa agricola e comunque fino ad una potenza nominale complessiva non superiore a 200 Kw;
  - B5 le aree incluse nella Rete Natura 2000 designate in base alla Direttiva 92/43/CE (Siti di Importanza Comunitaria) ed alla Direttiva 79/409/CE (Zone di Protezione Speciale) non rientranti nella lettera A punti 4 e 5 qualora la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10% della superficie in disponibilità del richiedente e la potenza nominale complessiva dell'impianto non sia superiore a 200 KW;
  - B2 le zone sotto elencate, qualora l'impianto fotovoltaico sia realizzato da un'impresa agricola, la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10% della superficie agricola disponibile, la potenza nominale complessiva dell'impianto sia pari a 200 Kw più 10 Kw di potenza installata eccedente il limite dei 200 Kw per ogni ettaro di terreno posseduto, con un massimo di 1 Mw per impresa e l'impianto risulti coerente con le caratteristiche essenziali e gli elementi di interesse paesaggistico ambientale, storico testimoniale e archeologico che caratterizzano le medesime zone, alla luce delle possibili alternative localizzative nell'ambito delle aree nella disponibilità del richiedente:
    - le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (art. 19 del PTCP; art. 2.6 delle Norme del PSC),
    - le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (art. 21A, comma 2 lettera b2) del PTCP; art. 2.9 del PSC;
    - elementi di interesse storico testimoniale (artt. 24A, 24B, 24C del PTCP; artt. 2.10, 2.11, 2.12 delle Norme del PSC);
4. La realizzazione di impianti fotovoltaici si attua secondo quanto disposto dalla disciplina nazionale e regionale in materia.  
Il Piano energetico comunale potrà prevedere incentivi per l'installazione di impianti fotovoltaici nelle aree produttive e nelle aree marginali.

#### **Art. 4.20 Gasdotti**

1. La tavola B4 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 4.21 Antenne Radio-TV e per la telefonia mobile (SRB)**

1. Ai siti per l'emittenza radio televisiva e agli impianti per la telefonia mobile si applica quanto disposto dalla LR 30/2000 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", dalla DGR 978/2010, dal DPCM 08.07.2003 e dalla ulteriore legislazione vigente in materia.
2. Per tutti i siti confermati dal Piano provinciale di localizzazione dell'emittenza (PPLER) il presente piano, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 4 della LR 30/2000, individua una fascia di rispetto di raggio pari m **300**, calcolata (LR 20/2000, art. A-23, comma 7, lettera d) dal perimetro dell'area destinata ad ospitare gli impianti. All'interno di tale fascia è esclusa qualsiasi previsione urbanistica finalizzata alla collocazione "di insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi".

#### **Art. 4.22 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. Per le strutture cimiteriali sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
  - H (altezza dell'edificio) 8,00 m (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 Legge n.166 del 01.08.2002. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici, sono ammessi interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
  - a) nel caso di demolizione con ricostruzione l'intervento deve comunque rispettare una distanza dal cimitero non inferiore a quella preesistente;
  - b) l'eventuale ampliamento<sup>67</sup> è subordinato al parere favorevole dell'AUSL competente.E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

#### **Art. 4.23 Acque reflue e rispetto depuratori**

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 dalla normativa vigente.
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. Per gli impianti di depurazione che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di in edificabilità, circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento, definita in **100** m dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto, secondo quanto disposto dall'art. 94 del D.lgs 152/2006 e punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.
4. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

---

<sup>67</sup> L'ampliamento è consentito nella misura massima del **10%** ai sensi del comma 1 dell'art. 28 L 166 del 01.08.2002

4. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi di adeguamento ai requisiti di legge.

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

### **Art. 4.24 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 (DOIMA)** nel caso di realizzazione, modifica e potenziamento delle seguenti opere:
  - a) opere soggette a V.I.A e valutazione di sostenibilità ambientale (ValSAT);
  - b) 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
  - c) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - d) discoteche;
  - e) circoli privati, pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
  - f) impianti sportivi e ricreativi;
  - g) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaiaLa DOIMA deve essere prodotta ed allegata, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della Lr 15/2001, alle domande per il rilascio del Permesso di Costruire, CILA e DIA per seguenti interventi:
  - h) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero ove siano installati impianti rumorosi;
  - i) attività di trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale;
  - l) 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;
  - m) artigianato di servizio relativamente alle attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi, lavanderie, attività di rottamazione;
  - n) grandi strutture di vendita, centri commerciali e direzionali;
  - o) parcheggi con capienza superiore a 50 p.a., aree e magazzini di transito, attività di spedizioniere;
  - p) impianti tecnologici quali impianti di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento, impianti di decompressione, ecc.;
4. Ai sensi dell'art. 4 del Capo III del Dpr 227/2011 (Decreto semplificazioni) le attività a bassa rumorosità elencate nell'Allegato B dello stesso decreto sono escluse dall'obbligo di presentare la documentazione di impatto acustico, fatta eccezione per l'esercizio di ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, mense, attività ricreative, agrituristiche, culturali e di spettacolo, sale da gioco, palestre, stabilimenti balneari che utilizzino impianti di diffusione sonora ovvero svolgano manifestazioni ed eventi con diffusione di musica o utilizzo di strumenti musicali. In tali casi è fatto obbligo di predisporre adeguata documentazione di previsione di impatto acustico.

5. Per le attività diverse da quelle indicate nell'allegato B del decreto le cui emissioni di rumore non siano superiori ai limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale di riferimento, la documentazione di impatto acustico può essere resa mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L 447/1995 resa da un tecnico competente in acustica ambientale, fatto salvo il caso in cui venga certificata esclusivamente la condizione di assenza di sorgenti sonore significative, nella fattispecie la dichiarazione può essere resa dal proponente o esercente l'attività.  
Nel caso in cui sia prevista la segnalazione certificata di inizio attività o altro atto equivalente, la documentazione prescritta deve essere fornita unitamente alla denuncia/segnalazione stessa.
6. Ai sensi della Legge 106/2011 (e relativo parere ministeriale 0029997 del 30/11/2011) nei Comuni che hanno proceduto alla redazione della classificazione acustica ed al suo coordinamento con gli strumenti urbanistici già adottati, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

#### **Art. 4.25 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 al [comma 3 dell'art. 4.24](#).
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 VII DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

#### **Art. 4.26 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. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblica e privata sono soggetti alle disposizioni della LR 19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e dalla "Nuova direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della LR 19/2003" di cui alla Dgr 1688/2013.

## TITOLO VIII NORME SUL BENESSERE ANIMALE

### Art. 4.27 Norme sul benessere animale

1. La regione Emilia-Romagna ha disciplinato con la LR 5/2005 e ss.mm.ii. le modalità di corretta convivenza tra le persone e gli animali, nel rispetto delle esigenze sanitarie, ambientali e di benessere degli animali, in particolare le modalità della detenzione, del commercio e dell'allevamento degli animali da compagnia, le condizioni di svolgimento degli spettacoli con animali, anche nei circhi, il controllo delle popolazioni di sinantropi.
2. Gli animali da compagnia. Sono gli animali tenuti dall'uomo senza fini produttivi o alimentari, compresi gli animali che svolgono attività utili come i cani per disabili, gli animali da pet-therapy, da riabilitazione, gli animali impiegati nella pubblicità e gli esemplari appartenenti alle specie esotiche.
3. Doveri nella custodia di un animale. Chiunque conviva con un animale da compagnia é responsabile della sua salute e del suo benessere e deve:
  - a) rifornire l'animale di cibo e di acqua in quantità sufficiente in tempi adeguati;
  - b) assicurargli un adeguato livello di benessere fisico ed etologico;
  - c) consentirgli un'adeguata possibilità di esercizio fisico;
  - d) prendere ogni possibile precauzione per impedirne la fuga;
  - e) assicurare la regolare pulizia degli spazi di dimora;
  - f) garantire condizioni adeguate di benessere animale.In particolare è vietato allontanare dalla madre i cuccioli di cane e gatto al di sotto dei due mesi di età, tranne nel caso di necessità certificate dal veterinario curante.  
Il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).
4. Vigilanza. La vigilanza sul benessere animale è svolta dalle Aziende Unità sanitarie locali, dalle Province e dai Comuni. La Giunta, regionale emanerà apposite indicazioni tecniche per l'applicazione della legge.  
La Regione istituisce e tiene aggiornato un archivio informatizzato dei cani morsicatori e dei cani con aggressività non controllata.
5. Definizioni delle strutture di commercio, allevamento, addestramento e custodia di animali da compagnia.  
Per strutture connesse al commercio di animali da compagnia si intendono le attività economiche, come i negozi di vendita di animali, le pensioni per animali, le attività di toelettatura e di addestramento. Sono escluse da tale definizione le strutture veterinarie pubbliche e private.  
Per "allevamento di cani e gatti" si intende la detenzione di cani e di gatti in numero pari o superiore a tre fattrici o dieci cuccioli l'anno.  
Per le altre specie di animali da compagnia, per "attività di allevamento" si intendono esclusivamente quelle esercitate a fini di lucro.  
Il venditore di animali da compagnia deve rilasciare all'acquirente un documento informativo attestante i bisogni etologici dell'animale venduto ed è tenuto a segnalare anche all' Azienda UsI competente la vendita di cani ed i dati anagrafici dell'acquirente.
6. E' consentito su tutto il territorio comunale l'istallazione di cucce per cani ed altri animali da compagnia nel rispetto delle normative vigenti in materia di benessere animale.

## PARTE V      NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 5.1    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 di cui all'[art. 3.22](#).
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 LR n. 20/2000, 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.
3. 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<sup>68</sup>.

---

<sup>68</sup> Elaborati G.S

## APPENDICE A

### INTERVENTI DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

#### A.1 Ambiti urbani consolidati e ambiti di conservazione

1. 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 il linea di massima essere mantenute.
2. 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 m, 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.

3. L'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive dovrà preferibilmente fare riferimento a quelle indicate nelle tabelle di seguito riportate.

#### A.2 Ambiti di nuovo insediamento

1. 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 m<sup>2</sup> di superficie scoperta**, fra piante esistenti e di nuovo impianto. I nuovi alberi dovranno avere altezza minima di 3,00 m.

2. 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.

#### A.3 Ambiti rurali

1. 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. Tutti gli esemplari arborei, gruppi o filari, individuati nelle tavole B2 del PSC sono assoggettati a specifica tutela: non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti e potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni

fitosanitarie, per la sicurezza di persone e cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi (es.: potatura, puntellamento e, in casi straordinari, abbattimento) non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti alle disposizioni delle PMPF (DCR n. 2354/1995).

Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifico Decreto Regionale ai sensi della L.R. 2/1997 dovranno rispettare le prescrizioni ivi contenute.

3. Gli alberi isolati o a gruppi che svolgono un ruolo essenziale nel sostegno di scarpate sono inoltre oggetto della tutela del [presente comma](#). Tali piante, poste sulle:

- scarpate di raccordo fra campi che si affacciano su forre o calanchi,
- scarpate lungo sedi viarie e fossi,
- scarpate in prossimità di manufatti edilizi,

non possono essere soggette a interventi che ne compromettano la vitalità dell'apparato radicale, riducendone la capacità di consolidamento; sono altresì vietate le potature drastiche quali capitozzatura e sgamollo.

Sulle medesime piante sono consentiti il taglio ceduo di individui con diametro inferiore a cm 15 misurato a 1,30 m dal suolo, mentre il taglio è consentito qualora sussistano particolari condizioni di instabilità del terreno che richiedano l'alleggerimento dal carico di individui arborei adulti.

Gli interventi sulle piante di cui al [presente comma](#) soggetti alle disposizioni delle PMPF (DCR n. 2354/1995)

#### **A.4 Elenco delle essenze “preferite” da utilizzare negli interventi in ambito urbano nelle aree di pertinenza dei fabbricati e nel territorio rurale.**

##### **ELENCO DEGLI ALBERI UTILIZZABILI**

1. Abies alba	(Pioppo bianco)
2. Acer campestre	(Acero campestre)
3. Acer monspessolanum	(Acero minore)
4. Acer opalus	(Loppio)
5. Acer platanoides	(Acero riccio)
6. Acer pseudoplatanus	(Acero montano)
7. Alnus glutinosa	(Ontano nero)
8. Carpinus betulus	Carpino bianco)
9. Castanea sativa	(Castagno)
10. Cercis siliquastrum	(Albero di giuda)
11. Fagus sylvatica	(Faggio)
12. Fraxinus ornus	(Orniello)
13. Fraxinus excelsior	(Frassino maggiore)
14. Juglans regia	(Noce)
15. Laburnum alpinum	(Maggiociondolo alpino)
16. Laburnum anagyroides	(Maggiociondolo)
17. Malus sylvestris	(Melo selvatico)
18. Mespilus germanica	(Nespolo)
19. Morus alba	(Gelso bianco)
20. Morus nigra	(Gelso nero)
21. Ostrya carpinifolia	(Carpino nero)
22. Pinus nigra	(Pino nero)
23. Pinus sylvestris	(Pino silvestre)
24. Pyrus pyraeaster	(Pero selvatico)
25. Populus alba	(Pioppo bianco)
26. Populus nigra	(Pioppo nero)
27. Populus tremula	(Pioppo tremolo)
28. Prunus avium	(Ciliegio)
29. Prunus cerasus	(Ciliegio)
30. Punica granatum	(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 carpiniifolia</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 x magnifica</i>	
101. <i>Eleagnus angustifolia</i>	
102. <i>Erica arborea</i>	
103. <i>Euonymus europaeus</i>	(Fusaggine)
104. <i>Euonymus latifolius</i>	
105. <i>Exochorda racemosa</i>	
106. <i>Forsythia</i> (Forsizia)	
107. <i>Gaultheria procumbens</i>	
108. <i>Genista lydia</i>	
109. <i>Hamamelis mollis</i>	
110. <i>Hamamelis virginiana</i>	
111. <i>Hedera elix</i>	(Edera)
112. <i>Hibiscus syriacus</i>	(Ibisco)
113. <i>Hippophae rhamnoides</i>	(Olivello spinoso)
114. <i>Hydrangea arborescens</i>	(Ortensia)
115. <i>Hydrangea aspera</i>	(Ortensia)
116. <i>Hydrangea hortensis</i>	(Ortensia)
117. <i>Hydrangea macrophylla</i>	(Ortensia)
118. <i>Hydrangea paniculata</i>	(Ortensia)
119. <i>Hydrangea quercifolia</i>	(Ortensia)
120. <i>Hypericum</i>	
121. <i>Idigofera geraldiana</i>	
122. <i>Ilex aquifolium</i>	(Agrigoglio)
123. <i>Juniperus communis</i>	(Ginepro)
124. <i>Juniperus nana</i>	
125. <i>Juniperus oxycedrus</i>	
126. <i>Kalmia latifolia</i>	
127. <i>Kerria japonica</i>	
128. <i>Kolkwitzia amabilis</i>	
129. <i>Lagerstroemia indica</i>	
130. <i>Laurus nobilis</i> (Alloro)	
131. <i>Lavandula</i> “Nana Compacta”	(Lavanda)
132. <i>Lavandula angustifolia</i>	
133. <i>Lavatera olbia</i> “Rosea”	
134. <i>Lespedeza thunbergii</i>	
135. <i>Leucothoe fontanesiana</i>	
136. <i>Ligustrum ovalifolium</i>	(Ligustro)
137. <i>Ligustrum japonicum</i>	
138. <i>Lonicera caprifolium</i>	(Caprifoglio)
139. <i>Lonicera nitida</i>	

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

## APPENDICE B

### CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE

#### B.1 Premessa

Il RUE promuove e garantisce la tutela del paesaggio rurale quale carattere irrinunciabile della propria identità territoriale. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali nel territorio rurale dovranno perseguire obiettivi di qualità edilizia e paesaggistica, il rilascio dei relativi titoli abilitativi è subordinato agli adempimenti e alle prescrizioni di cui ai commi successivi.

#### B.2 Prescrizioni

La **relazione tecnica** e gli **elaborati grafici**, allegati alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno illustrare le scelte progettuali trattando puntualmente i temi specificati negli articoli successivi nel caso di:

- a) costruzione di nuove case ed interventi su edifici abitativi esistenti privi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale (demolizioni e ricostruzioni);
- b) costruzione di edifici non abitativi;
- c) realizzazione di recinzioni;
- d) opere di contenimento dei terreni e realizzazione di infrastrutture ed impianti.

#### B.3. Costruzione di nuove case e gli interventi su edifici abitativi esistenti privi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale (demolizioni/ricostruzioni)

Tali interventi dovranno in primo luogo tener conto dell'ambiente rurale e/o naturale in cui sono o andranno inseriti, in particolare:

- 1) il **sedime**, occorre valutarlo attentamente soprattutto rispetto all'ambiente naturale circostante (vicinanza a boschi, corsi d'acqua, ecc.) e con particolare attenzione quando si è prossimi al crinale orografico o alla viabilità panoramica (si veda **commi 6 e 7 art. 2.1** delle presenti Norme).

Qualora si collochi il nuovo edificio in un sedime di pendio è necessario sbancare lo stretto necessario tenendo conto, in primo luogo, dell'inclinazione naturale del terreno. Il progetto dell'organizzazione interna dell'edificio, con la propria distribuzione orizzontale e verticale, dovrà essere funzionale e coerente a quel particolare tipo di pendio;

- 2) l'intervento edilizio dovrà essere improntato secondo principi di **semplicità compositiva**, evitando l'inserimento di elementi o strutture che nulla hanno a che fare con l'ambiente rurale quali, ad esempio, i terrazzi aggettanti e un'eccessiva articolazione delle falde di copertura. Possono essere utilizzati sistemi strutturali derivati dalla tradizione locale quali: il portico nelle aree pianeggianti o collinari a bassa quota, il balchio (scala esterna coperta) in quelle alto collinari e di montagna; occorre comunque valutarne attentamente le dimensioni e le proporzioni rispetto all'intero organismo edilizio.

Risulta inoltre possibile proporre soluzioni compositive innovative che introducano nuovi elementi di dialogo tra linguaggio edilizio e paesaggio con riferimento ad una progettualità "di ricerca" diversa dalle consuete interpretazioni del passato e comunque sempre improntata al principio della semplicità compositiva;

- 3) i materiali da costruzione sono da valutare complessivamente rispetto ai requisiti richiesti per la costruzione, occorre però considerare attentamente i diversi tipi di **finitura esterna dei paramenti murari** in relazione alle tradizioni costruttive locali. Nelle zone dove la pietra è presente nel paesaggio è auspicabile l'uso di conci di rivestimento o muri a vista (anche solo per parti), per migliorarne l'inserimento nel contesto. Con la finitura esterna ad intonaco occorrerà specificare il **colore della tinta**. Sono vietati i colori tipo fluorescente in tutte le gamme;
- 4) il **manto di copertura** risulta molto visibile nelle zone collinari e montane, si consiglia pertanto l'utilizzo di coppi in cotto anche associati agli embrici; non si esclude la possibilità di nuove tecnologie che sappiano comunque esprimere compatibilità con l'ambiente e la storia

- edilizia locale. L'utilizzo di strutture di copertura con una **pendenza tradizionale delle falde** (dal 30% al 40%) è elemento di primaria importanza per la tutela del paesaggio agrario;
- 5) i **comignoli** potranno essere realizzati prendendo riferimento la tradizione locale sia per il paramento murario che per il terminale di copertura. Le soluzioni adottate, se diverse, dovranno essere coerenti all'edificio progettato, sono da ritenersi non compatibili le canne fumarie e i terminali prefabbricati in cemento a vista;
  - 6) i **pannelli solari e fotovoltaici** devono essere oggetto di un accurato posizionamento e preferibilmente inseriti nello stesso piano del manto di copertura;
  - 7) gli **infissi esterni**, anche se di nuova concezioni, dovranno rapportarsi con il contesto, sono comunque da escludersi serramenti in alluminio anodizzato (di color argento e oro);
  - 8) le **pavimentazioni esterne** 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;
  - 9) per le **recinzioni** e per le opere di **contenimento dei terreni** e si rimanda ai successivi artt B.5 e B.6.

#### **B.4 Costruzione di edifici non abitativi**

Per la costruzione di edifici non abitativi quali servizi agricoli o altri tipi di edifici di modeste dimensioni valgono le disposizioni sopra riportate; per quelli di grandi dimensioni (depositi, fienili, allevamenti, ecc.) l'attenzione dovrà essere rivolta soprattutto alla "mitigazione" dell'impatto nel paesaggio, ed in particolare:

- 1) il **sito** e la **localizzazione** dei manufatti andranno valutati attentamente soprattutto quando il crinale orografico o la viabilità panoramica sono prossimi. E' necessario collocare, quando ciò risulta possibile, i nuovi manufatti nella **corte rurale** (area di pertinenza a uno o più edifici esistenti) con l'obiettivo di rendere omogenee, anche nel tempo, le varie componenti (manti di copertura in primo luogo);
- 2) dovrà essere valutato attentamente il **tamponamento esterno**, se presente, da realizzarsi con materiali non in contrasto con il paesaggio rurale. Non sono ammessi pannelli in cemento a vista e i colori di tipo fluorescente in tutte le gamme;
- 3) il **manto di copertura** è fondamentale per l'impatto visivo, qualora il coppo in cotto non sia utilizzabile per motivi strutturali o di pendenza è necessario ricorrere a manti in lamiera (color rame o testa di moro) piuttosto che ad imitazioni di manti tradizionali. L'utilizzo di tetti a falde, anche se con pendenze non tradizionali, è obbligatorio in quanto costituisce elemento di continuità paesaggistica ed ambientale sia in termini formali che di inserimento nello skyline. Sono ammesse inoltre strutture leggere di modeste dimensioni con coperture in altro materiale, purché di colore verde scuro o marrone.
- 4) gli **infissi esterni**, anche se di nuova concezione, dovranno rapportarsi con il paesaggio agrario, sono da evitare serramenti in alluminio anodizzato color argento o oro;
- 5) le **pavimentazioni esterne** 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;
- 6) è necessario prevedere adeguate **piantumazione** nell'area d'intervento al fine mitigare l'impatto visivo dell'intervento, queste non devono essere casuali, ma valutate attentamente tenendo conto delle formazioni boschive già presenti nelle aree limitrofe (tipo di essenza), dei coni di visibilità da monte e da valle, ecc.. Nelle zone collinari e montane occorrerà prendere in considerazione la possibilità di dare luogo a formazione di vere e proprie macchie (alberi + cespugli in un insieme compatto). E necessario utilizzare essenze già con un adeguato livello di sviluppo facendo riferimento all'Appendice A delle presenti Norme.
- 7) per le **recinzioni** e per le opere di **contenimento dei terreni** e si rimanda ai successivi artt. B.5 e B.6.

## B.5 Realizzazione di recinzioni

Al fine di garantire un livello adeguato di tutela paesaggistica si ritiene necessario l'uso di **sistemi di recinzione** tradizionali evitando il ricorso a tipologie che per caratteristiche formali e dimensionali, risultano incoerenti con la tradizione costruttiva locale.

1. 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).
2. Sono elementi incoerenti con l'assetto tradizionale:
  - separazione di appezzamenti agricoli con paramenti in muratura (c.a. prefabbricato o in opera, in mattoni o similari);
  - recinzioni realizzate con tubolari o grigliati metallici.

In relazione a particolari condizioni di contesto 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), è comunque da escludersi l'utilizzo di cemento a vista.

## B.6 Opere di contenimento dei terreni e realizzazione di infrastrutture ed impianti

1. Le opere di contenimento del terreno dovranno essere realizzate secondo la tecnica dell'**ingegneria naturalistica**, ove quest'ultima non risulti applicabile è necessario attuare il rivestimento delle strutture di sostegno con materiali che si inseriscano nel paesaggio rurale (pietra). Sono comunque da escludersi muri a vista in cemento.
2. La realizzazione di infrastrutture (viarie, tecniche, ecc.) e di impianti, esclusi quelli di entità trascurabile, sono sempre soggetti allo Studio d'inserimento paesaggistico e ai necessari interventi di mitigazione di cui al [comma successivo](#) quando non già sottoposti ad altre forme di valutazione (Valutazione d'incidenza, Vas, ecc.).

## B.7 Studio d'inserimento paesaggistico

1. In particolari ambiti e zone del territorio rurale di cui all'[art. 2.1](#) delle presenti Norme, gli interventi di nuova costruzione (edilizia, infrastrutturale ed impiantistica) sono soggetti, oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, anche a uno **Studio d'inserimento paesaggistico** che comporta l'attenta valutazione della collocazione del sedime dell'intervento da illustrarsi, con specifico elaborato, mediante una vista panoramica dell'area d'intervento con l'inserimento dell'edificio e/o delle particolari opere da realizzarsi. Dovranno essere adottati tutti i necessari interventi per la mitigazione degli impatti visivi e per l'integrazione paesaggistica da realizzarsi contestualmente all'intervento.

## APPENDICE C

### RECINZIONI IN TERRITORIO URBANO

#### C.1 Recinzioni in territorio urbano

1. Tipi di recinzione da utilizzarsi nei diversi ambiti del territorio urbano.
  - a) **Ambiti urbani A10 e A13-2**
    - recinzione realizzata con muretto in pietra o mattoni a vista di altezza  $\leq 120$  cm e soprastante ringhiera, rete metallica o elementi in legno;
    - recinzione realizzata con muretto delle dimensioni di cui sopra con tinteggiatura congrua al il contesto di riferimento e soprastante ringhiera, rete metallica o elementi in legno;
    - recinzione realizzata interamente in profilati metallici, rete o elementi in legno;
    - l'eventuale copertura dell'ingresso dovrà essere a disegno semplice.
  - b) **Ambiti urbani A13-1**
    - Sono ammesse anche recinzioni con muretto in c.a. faccia a vista di altezza  $\leq 120$  cm; Altezza massima delle recinzioni di cui alle lettere precedente: **200** cm.
2. Per le recinzioni in **territorio rurale** si veda l'articolo B.5 della precedente Appendice B.