

**ESTRATTO ARTICOLI  
DELLE NORME DEL R.U.E.  
OGGETTO DI  
VARIANTE,  
INTERPRETAZIONE AUTENTICA O  
ADEGUAMENTO PARAMETRI**

## **PREMESSA**

**Il testo riporta le modifiche derivanti dai seguenti atti:**

### **INTERPRETAZIONI AUTENTICHE:**

- 1) Determina n. 58 del 26/08/10  
Art. 3.15, comma 2 delle Norme del RUE vigente. Interpretazione.
- 2) Deliberazione del C.C. n. 72 del 04/11/10  
RUE – interpretazione autentica: area Cantina Sociale Predappio, edifici con caratteri storici architettonici ed artistici, PSU S. Savino Via Vignazze, Scheda H114.
- 3) Deliberazione del C.C. n. 90 del 22/12/10  
RUE – interpretazione autentica: inserimento disciplina Sub Ambiti Consolidati esistenti da completare A13 (TE2); chiarimenti zona agricola (disciplina edifici diroccati e ruderi, Uso U1, cambio d'uso).
- 4) Deliberazione del C.C. n. 7 del 03/02/11  
RUE – interpretazione autentica: correzione percentuale superficie permeabile per Sub Ambiti PE2 e TE2.
- 5) Deliberazione del C.C. n. 52 del 07/08/12  
RUE – interpretazione autentica: correzione art. 2.21 delle Norme (dotazioni di parcheggi pertinenziali) e modifica disciplina di intervento scheda di censimento degli edifici del patrimonio rurale n. B008.
- 6) Deliberazione del C.C. n. 86 del 24/11/12  
RUE – interpretazione autentica: indicazioni in merito ad elementi di arredo nelle aree pertinenziali.
- 7) Deliberazione del C.C. n. 23 del 27/03/13  
RUE – interpretazione autentica: modifica art. 2.AC delle Definizioni e Art. 3.20 delle Norme in merito ai concetti di "nuova azienda agricola" e "vecchia azienda agricola".
- 8) Deliberazione del C.C. n. 42 del 12/06/13  
RUE – interpretazione autentica delle Norme: modifica agli artt. 3.13 – 3.24 – 3.25 – 3.31 e all'Allegato "Indirizzi Tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola.

### **ADEGUAMENTO PIANI URBANISTICI COMUNALI**

- 1) Deliberazione C.C n. 4 del 01/02/2014  
Adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali alle Definizioni Tecniche Uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato "A" della deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 15/2013.
- 2) Deliberazione C.C n. 67 del 02/07/2014 Modifica all'Allegato B della deliberazione del C.C. n. 4/2014 ad oggetto: Adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali alle Definizioni Tecniche Uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato "A" della deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 15/2013.

**VARIANTI NORMATIVE:**

- 1)** Deliberazione C.C. n. 93 del 23/09/2014  
Approvazione Variante specifica al Regolamento Edilizio Urbanistico vigente per modifica all'art. 3.32 delle Norme.

INDICE:

|   |    |
|---|----|
| Articolo 2.20 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali private (P0) - Dotazioni minime e requisiti<br>tipologici .....   | 4  |
| Articolo 3.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni<br>d'uso – Interventi ammessi .....                         | 5  |
| Articolo 3.4 – A13(pe) (Ambiti per attività produttive esistenti, totalmente o prevalentemente<br>edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi .....      | 18 |
| Art. 3.7 – Ambiti A13(te) – Ambiti per attività terziarie esistenti, totalmente o prevalentemente<br>edificati: destinazioni d'uso e parametri edilizi .....    | 20 |
| Articolo 3.13 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....   | 21 |
| Articolo 3.15 - Allevamenti speciali e custodia di animali .....  | 23 |
| Articolo 3.20 - Articolazione, definizioni .....  | 24 |
| Articolo 3.23 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale<br>non connessi all'attività agricola (uso U1) ..... | 25 |
| Articolo 3.24 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola<br>(uso U33) .....                                     | 26 |
| Articolo 3.25 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso<br>U34.2) .....  | 28 |
| Articolo 3.31 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso U34.1) .....   | 31 |
| Articolo 3.32 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....  | 32 |
| ALLEGATO: .....   | 34 |
| “Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola” .....   | 34 |

**Articolo 2.20 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali private (P0) - Dotazioni minime e requisiti tipologici**

(omissis...)

Tabella 2.21 Dotazioni di parcheggi pertinenziali P0 in relazione agli usi

| Usi  | Dotazioni  |
|--|--|
| <p>U 1 Residenza<br/>U 32 Residenza agricola</p> | <p>10 mq ogni 33 mq di SUL; minimo 2 stalli fruibili per ogni unità immobiliare (ad eccezione degli alloggi inferiori a 50 mq di SUL per i quali basta uno stallo); Negli interventi di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo con aumento di unità immobiliare, deve essere ricavato almeno un nuovo stallo per ogni unità immobiliare aggiuntiva; Nelle nuove costruzioni un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa mentre i restanti devono essere di uso comune (tipo Pc).</p> <p><del>Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti - auto all'aperto</del></p> <p>Negli edifici esistenti è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse solo se è garantito almeno uno stallo chiuso per alloggio e qualora sia comunque rispettata la dotazione di 10 mq di P0 ogni 33 mq di SUL (tenendo conto anche degli eventuali parcheggi esterni)</p> |

(omissis...)

### **Articolo 3.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi**

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

- **A** Porzioni urbane con funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e servizi, da considerare sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico - architettonico tale da farle considerare "centro storico") o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.
- **B** Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a media densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi plurifamiliari in linea e a schiera.
- **C** Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassa densità edilizia, con forte presenza di tipi edilizi a villa, villa bifamiliare, schiera isolate in pendenza.
- **D** Ambiti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale
- **E** Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, soggetti a piani urbanistici previsti dal previgente P.R.G.
- **F** Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.

2. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

3. ~~Il recupero esclusivamente a fini abitativi dei sottotetti, può avvenire solo per gli edifici esistenti destinati in prevalenza a residenza. Per fabbricati esistenti si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della legge (23 aprile 1998) sono provvisti di certificato di abitabilità o di conformità edilizia o, in caso di edifici vetusti privi di certificato, sono stati denunciati all'ufficio tecnico erariale entro tale data. Gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono quelli aventi una SUL residenziale complessiva superiore a quella per altre attività. Ciò è possibile anche nei casi in cui si determini un incremento di SUL.~~

In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

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

Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione degli oneri di costruzione e degli standard (riportare i parametri di legge per esteso). In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione della stessa.

4. Per gli allineamenti preesistenti si applica la norma di cui al successivo Articolo 4.5 - Allineamenti.

5. *Barriere architettoniche*: In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre o più

livelli abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato fruibile). L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M. 14/06/1989 n. 236. Per quanto non espressamente specificato dal RUE, si rimanda alle specifiche norme vigenti in materia.

6. In tutti i sub – ambiti A10, negli insediamenti recenti a disegno unitario realizzati con strumenti attuativi preventivi pubblici o privati approvati in data successiva al 31/12/1992 e non cartografati come tali nelle tavole P1, si applicano gli stessi parametri edilizi - urbanistici fissati dallo strumento attuativo originale purché non risultino in contrasto con la normativa nazionale e regionale o, a discrezione del richiedente, quelli assegnati dal RUE all'ambito in cui ricadono.

7. Sono ammessi manufatti accessori alla residenza o ad altre attività, consistenti in piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui.

Comprendono:

- a) piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- b) piccole serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura non superiore ai 50 cm;
- c) gazebo (chiosco da giardino, aperto sui lati) isolato dagli edifici, ancorato al terreno, privo di fondazioni, con struttura in legno o in metallo con copertura. Non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

Il relativo progetto deve documentare in particolare:

- le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori;
- i materiali impiegati e l'aspetto dell'oggetto edilizio;
- il rispetto dell'indice di visuale libera pari a 0.5 dai confini di proprietà e di tipologia di zona;
- il rispetto della distanza prescritta dalla sede stradale. Tali manufatti vengono conteggiati ai fini degli indici edilizi.

8. Per gli edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo nonché per quelli che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, individuati nelle tavole del presente R.U.E. con bordo nero, sono ammessi di norma interventi di

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico,
- restauro e risanamento conservativo di tipo A e B

~~così come definiti all'art. 7 del fascicolo "Definizioni" del RUE.~~ Qualora gli immobili siano stati oggetto di schedatura all'interno del RUE, gli interventi massimi consentiti sono quelli specificati dalla scheda di cui all'allegato "D" alle presenti norme. E' facoltà degli interessati proporre, all'interno del presente regolamento, l'inserimento di schede relative a singoli fabbricati con le quali, alla luce di un'analisi accurata delle caratteristiche storiche, tipologiche, ambientali dell'immobile, assegnare una disciplina particolareggiata d'intervento più puntuale e motivatamente più permissiva di quella prevista dalla norma generale sopra enunciata.

9. Per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale a tantum di mq 50 di SUL in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. Per usufruire di tale deroga è necessario produrre la seguente documentazione:

- a) una certificazione medica rilasciata dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza), l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate, della persona ivi residente con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone handicappate;

- b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
- c) il progetto della nuova superficie che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente;
- d) all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, sulle superfici realizzate è istituito a cura del richiedente un vincolo di durata triennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.



10. *Sub-ambiti A10-A*

| <i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>  |
|--|
| <p>I sub-ambiti A10-A comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto edificato del centro abitato all'esterno delle zone storiche; si tratta di zone consolidate e sature che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia ed urbana. Possono presentare una certa commistione di funzioni con presenza, in particolare, di attività commerciali, artigianali e terziarie fortemente connesse alla residenza.</p> |

| <i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>  |
|--|
| <p>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al comma 3.<br/>Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U 3 Attività terziarie specializzate;</li> <li>- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio (se previste nella Pianificazione Commerciale);</li> <li>- U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi (nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento);</li> <li>- U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi (nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento);</li> <li>- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;</li> <li>- U 25 Istruzione superiore e universitaria;</li> </ul> <p>Condizione affinché si possa insediare un diverso uso tra quelli sopraelencati comportante un incremento di traffico all'area, è che l'intervento sia supportato da verifiche sulla capacità della viabilità esistente e di connessione al sub-ambito. In caso di inadeguatezza della viabilità esistente, il cambio d'uso sarà consentito solo a seguito dell'adeguamento/potenziamento della stessa.</p> <p>Fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RI = Ricostruzione;</li> <li>D = Demolizione;</li> <li>MO = Manutenzione Ordinaria;</li> <li>MS = Manutenzione Straordinaria;</li> <li>RC = Restauro e Risanamento conservativo;</li> <li>RE = Ristrutturazione Edilizia;</li> <li>CD = Cambio di destinazione d'uso;</li> </ul> <p>Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi, devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, e devono perseguire l'unitarietà del disegno qualora riconoscibile.</p> <p>Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi, a parità di volume preesistente, anche con incremento della SUL.</p> <p>È ammesso un incremento una tantum del 10% della SUL legittimamente esistente all'epoca dell'adozione del RUE (06/04/2009) e per un massimo di 50 mq per unità edilizia solo per interventi di adeguamento normativo e per servizi, in particolare per le autorimesse, ad un solo piano.</p> |

| <i>Indici e parametri edilizi</i>   |  |
|---|--|
| <p>Gli interventi di ampliamento una tantum, ristrutturazione edilizia, e demolizione e ricostruzione dovranno in generale soddisfare i seguenti indici e parametri</p> |  |
| Rapporto massimo di copertura   | 45% o uguale a quello preesistente se superiore                                |
| Superficie permeabile SP  | ≥ 30% o uguale a quella preesistente se superiore                              |
| Altezza massima di ciascun fronte   | è la maggiore fra le seguenti: altezza prevalente degli edifici ricompresi nel |

|   |   |
|---|---|
|   | sottoambito (misurata nella tavola "Analisi delle altezze" del presente Regolamento attraverso il numero di piani prevalente calcolati ognuno per tre metri di altezza lorda) oppure altezza dell'edificio preesistente |
| Distanza minima dai confini di proprietà  | m.5,00  |
| Distanza minima tra gli edifici   | m. 10,00  |
| Distanza minima dalle strade  | m. 5,00 dal filo stradale, m. 10,00 dalla S.P.n.3 del Rabbi   |
| Visuale libera (rispetto ai confini)  | non inferiore a 0,5   |
| <p>Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile. In caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, è consentita l'edificazione con la distanza preesistente sia dai confini che tra gli edifici che dalle strade. E' altresì ammessa l'edificazione in confine sulla base di un progetto unitario, presentato dai confinanti, da realizzarsi anche in tempi diversi dai soggetti attuatori, che sarà approvato dal Comune e costituirà oggetto di apposita convenzione. Tale convenzione dovrà contenere:</p> <p>a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, ovvero gli elementi progettuali, le garanzie, le modalità di trasferimento al Comune delle opere eventualmente da realizzarsi a cura dei titolari dell'intervento</p> <p>b) le caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso degli edifici da realizzare</p> <p>c) i tempi di attuazione, anche per stralci, dell'intervento completo</p> <p>d) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi</p> |   |

|  |  |
|--|--|
| <i>Condizioni e limiti agli interventi</i>   |  |
| <p>Nei casi di demolizione, la ricostruzione dovrà avvenire a parità di SUL dell'edificio preesistente secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.</p> |  |

11. Sub-ambiti A10-B

| <i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>   |
|---|
| I sub-ambiti B comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici. |

| <i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>  |
|--|
| <p>Le destinazioni d'uso ammesse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U 1 Residenza</li> <li>- U 2 Residenza collettiva</li> <li>- U 5 Esercizi commerciali di vicinato</li> <li>- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione</li> <li>- U 10 Pubblici esercizi</li> <li>- U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali</li> <li>- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese</li> <li>- U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale</li> <li>- U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano</li> <li>- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano</li> <li>- U 19 Attività sanitarie</li> <li>- U 20 Attività di parcheggio</li> <li>- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile</li> <li>- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso</li> <li>- U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici</li> <li>- U 24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo</li> <li>- U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale</li> <li>- U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio</li> <li>- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale</li> <li>- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria</li> <li>- U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile</li> <li>- U 55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti</li> </ul> <p>Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U 3 Attività terziarie specializzate.</li> <li>- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio</li> <li>- U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi</li> <li>- U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi</li> <li>- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</li> <li>- U 25 Istruzione superiore e universitaria</li> <li>- U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù</li> </ul> |

| <i>Indici e parametri edilizi</i>  |   |
|--|---|
| Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: |   |
| UF max   | 0,73 0,803 mq/mq  |
| Q max  | 45% della SF o = Q preesistente se superiore                |
| H max  | 10,00 mt. o = H preesistente se superiore                   |
| Numero massimo dei piani abitabili fuori terra   | 3   |
| Distanza minima dai confini di proprietà   | m.5,00  |
| Distanza minima tra gli edifici  | m. 10,00  |
| Distanza minima dalle strade   | m. 5,00 dal filo stradale, m. 10,00 dalla S.P.n.3 del Rabbi |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| SP                                   | ≥ 40%  |
| Visuale libera (rispetto ai confini) | non inferiore a 0,5  |
| SM per i soli interventi NC          | 400 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C. |

|  |  |
|--|--|
| <i>Condizioni e limiti agli interventi</i>   |  |
| <p>Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.</p> |  |

12. Sub-ambiti A10-C

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

I sub-ambiti C comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a bassa densità edilizia in zone a clivometria variabile adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e il reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.

*Usi e categorie d'intervento ammessi*

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- U1 Residenza
- U2 Residenza collettiva
- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- U9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U10 Pubblici esercizi
- U11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U13 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di
- U19 Attività sanitarie
- U20 Attività di parcheggio
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
- U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- U55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C.:

- U 3 Attività terziarie specializzate.
- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 25 Istruzione superiore e universitaria

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

|    |   |                                     |
|----|---|-------------------------------------|
| NC | = | Nuova costruzione                   |
| AM | = | Ampliamento                         |
| RI | = | Ricostruzione                       |
| D  | = | Demolizione                         |
| MO | = | Manutenzione Ordinaria              |
| MS | = | Manutenzione Straordinaria          |
| RC | = | Restauro e Risanamento conservativo |
| RE | = | Ristrutturazione Edilizia           |
| CD | = | Cambio di destinazione d'uso        |

| <i>Indici e parametri edilizi</i>  |  |
|--|--|
| Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: |  |
| UF max   | 0,70 0,77 mq/mq  |
| Q max  | 45% della SF o = Q preesistente se superiore   |
| H max  | 10,00 mt. o = H preesistente se superiore  |
| Numero massimo dei piani abitabili fuori terra   | 3  |
| Distanza minima dai confini di proprietà   | m.5,00   |
| Distanza minima tra gli edifici  | m. 10,00   |
| Distanza minima dalle strade   | m. 5,00 dal filo stradale, m. 10,00 dalla S.P.n.3 del Rabbi  |
| SP   | ≥ 40%  |
| Visuale libera (rispetto ai confini)   | non inferiore a 0,5  |
| SM per i soli interventi NC  | 400 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C. |

| <i>Condizioni e limiti agli interventi</i>   |  |
|--|--|
| <p>Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.</p> |  |

13. Sub-ambiti A10-D

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

I sub-ambiti D comprendono tessuti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale, totalmente o parzialmente urbanizzati a media o bassa densità edilizia in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente previa verifica della rete infrastrutturale e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici

*Usi e categorie d'intervento ammessi*

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- U1 Residenza
- U2 Residenza collettiva
- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- U9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U10 Pubblici esercizi
- U11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U13 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di
- U19 Attività sanitarie
- U20 Attività di parcheggio
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
- U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- U55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C.:

- U3 Attività terziarie specializzate.
- U6 Medie strutture di vendita al dettaglio
- U17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U25 Istruzione superiore e universitaria

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

|    |   |                                     |
|----|---|-------------------------------------|
| NC | = | Nuova costruzione                   |
| AM | = | Ampliamento                         |
| RI | = | Ricostruzione                       |
| D  | = | Demolizione                         |
| MO | = | Manutenzione Ordinaria              |
| MS | = | Manutenzione Straordinaria          |
| RC | = | Restauro e Risanamento conservativo |
| RE | = | Ristrutturazione Edilizia           |
| CD | = | Cambio di destinazione d'uso        |

| <i>Indici e parametri edilizi</i>   |   |
|---|---|
| Gli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione e ampliamento sono ammessi nel rispetto delle quantità massime seguenti: |   |
| UF max  | per la nuova edificazione su lotto libero: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,67 \text{ } 0,737$ mq./mq.          |
|   | per l'ampliamento: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,67 \text{ } 0,737$ mq/mq (compreso il riuso dell'esistente) |
| Q max   | 0,40  |
| H max   | 10,00 mt. o = H preesistente se superiore   |
| Numero massimo dei piani abitabili fuori terra  | 3   |
| Distanza minima dai confini di proprietà  | m.5,00  |
| Distanza minima tra gli edifici   | m. 10,00  |
| Distanza minima dalle strade  | m. 5,00 dal filo stradale, m. 10,00 dalla S.P.n.3 del Rabbi   |
| SP  | $\geq 40\%$   |
| Visuale libera (rispetto ai confini)  | non inferiore a 0,5   |
| SM per i soli interventi NC   | 400 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.        |

| <i>Condizioni e limiti agli interventi</i>   |  |
|--|--|
| <p>Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie a villa, villino, villa bifamiliare, schiera isolata o contigua. Gli ampliamenti, ove ammissibili, non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub - ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.</p> |  |



14. Sub-ambiti A10-E

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

I sub-ambiti E comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali soggette a PUA o piani di lottizzazione o piani di sistemazione urbanistica dal previgente PRG con procedimento avviato prima dell'adozione della presente variante. Detti sb-ambiti trovano attuazione con le stesse modalità e parametri definiti dal previgente PRG per le corrispondenti zone urbanistiche.

*Usi e categorie d'intervento ammessi – Indici e parametri edilizi*

In tali sub-ambiti sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle N.T.A. del P.R.G. previgente; il PUA può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

15. *Sub-ambiti A10-F*

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

Sono destinati a verde privato e consistono in porzioni degli ambiti consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di giardini e/o parchi privati, alberature o visuali di pregio ambientale e paesaggistico. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori (Allegato "Definizioni" alle presenti Norme). Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume e di SUL.

**Articolo 3.4 – A13(pe) (Ambiti per attività produttive esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi**

7. Sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(pe2)

| <i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>  |
|--|
| Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(pe2) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.<br>Nei sub - ambiti da completare A13(pe2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali. |

| <i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>   |
|---|
| Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati al comma 1 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire. |
| Sono ammessi gli interventi di:   |
| NC = Nuova costruzione  |
| AM = Ampliamento  |
| RI = Ricostruzione  |
| D = Demolizione   |
| MO = Manutenzione Ordinaria   |
| MS = Manutenzione Straordinaria   |
| RC = Restauro e Risanamento conservativo  |
| RE = Ristrutturazione Edilizia  |
| CD = Cambio di destinazione d'uso   |

| <i>Indici e parametri edilizi</i>                       |  |
|---|--|
| I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti: |  |
| UF max  | 0,70 mq/mq   |
|   | 0,70 mq./mq. per interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia e ricostruzione                            |
| Q max   | 60% dell'esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente  |
|   | 60% SF in caso di ampliamento (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)           |
|   | 60% della SF in caso di demolizione e ricostruzione  |
| H max di ciascun fronte                                 | 12,00 mt.  |
| Distanza minima dai confini di proprietà                | m.5,00   |
| Distanza minima tra gli edifici                         | m. 10,00   |
| Distanza minima dalle strade                            | m. 5,00 dal filo stradale, m. 10,00 dalla S.P.n.3 del Rabbi  |
| SP  | ≥ 40% 20% SF   |
| Visuale libera (rispetto ai confini)                    | non inferiore a 0,5  |
| SM per i soli interventi NC                             | 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del RUE. |

*Condizioni e limiti agli interventi*

Nei sub - ambiti consolidati da completare A13(pe2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono raggiungere i parametri massimi di:

- UF max = 0,65 mq./mq.
- Qmax = 60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi);
- H max = 12,00 mt. (o H = H esistente).

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:

- a) alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- b) alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere

**Art. 3.7 – Ambiti A13(te) – Ambiti per attività terziarie esistenti, totalmente o prevalentemente edificati: destinazioni d'uso e parametri edilizi**

(omissis...)

**7. Sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13 (te2)**

**Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere**

Nei sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(te2) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Nei sub - ambiti da completare A13(te2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

**Usi e categorie d'intervento ammessi**

Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.

Sono ammessi gli interventi di:

|    |   |                                     |
|----|---|-------------------------------------|
| NC | = | Nuova costruzione                   |
| AM | = | Ampliamento                         |
| RI | = | Ricostruzione                       |
| D  | = | Demolizione                         |
| MO | = | Manutenzione Ordinaria              |
| MS | = | Manutenzione Straordinaria          |
| RC | = | Restauro e Risanamento conservativo |
| RE | = | Ristrutturazione Edilizia           |
| CD | = | Cambio di destinazione d'uso        |

**Indici e parametri edilizi**

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:

|  |  |
|--|--|
| UF max                                   | 0,70 mq  |
| Q max                                    | 60% della SF o = Q preesistente se superiore   |
| H max                                    | 12,00 mt. o = H preesistente se superiore  |
| Distanza minima dai confini di proprietà | m.5,00   |
| Distanza minima tra gli edifici          | m. 10,00   |
| Distanza minima dalle strade             | m. 5,00 dal filo stradale, m. 10,00 dalla S.P.n.3 del Rabbi  |
| SP                                       | ≥ 40% 20% SF   |
| Visuale libera (rispetto ai confini)     | non inferiore a 0,5  |
| SM per i soli interventi NC              | 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C. |

**Condizioni e limiti agli interventi**

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:

- alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere

### **Articolo 3.13 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse ed è subordinata alla ricognizione puntuale di tutto il patrimonio edilizio esistente, alla verifica della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità. E' subordinata, inoltre, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con vincolo di asservimento della S.A.U. utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.

2. Ai fabbricati privi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale corrisponde una scheda compresa nel Censimento degli edifici in territorio rurale. Tale scheda, insieme l'allegato alle presenti norme "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola" detta le prescrizioni sulle modalità costruttive, indicazioni tipologiche, materiali da utilizzare.

Qualora il testo di detta scheda risulti viziato da un mero errore di battitura, è facoltà dell'interessato, in vista della presentazione di titoli abilitativi edilizi, richiederne motivatamente l'aggiornamento.

Analogamente, nel caso in cui la scheda documenti legittimi manufatti senza classificarli tipologicamente o senza assoggettarli ad alcuna disciplina d'intervento, è facoltà dell'interessato, sulla base di un'adeguata documentazione tecnica, richiederne motivatamente l'aggiornamento.

In entrambi i casi il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, sulla base della documentazione presentata ed in conformità con le definizioni tipologiche del R.U.E. "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola" e con le presenti Norme, provvede con specifico atto all'aggiornamento della scheda.

3. L'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta, per le unità poderali (da intendere come unità fondiaria agricola nelle presenti norme), cui erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

nei casi classificati con lettera A nella tabella dell'Articolo 3.32 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui all'Articolo 3.32 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'Articolo 3.10 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni comma 6.

Successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentare mediante la presentazione di P.I.A.A..

4. ~~Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti: Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti non allo stato di rudere e per i quali, quindi, sia possibile l'individuazione della sagoma edilizia sono ricostruibili nei soli seguenti casi:~~

~~— che per i soli edifici di valore storico — architettonico o di pregio storico — culturale e testimoniale tale possibilità sia prevista dalla schedatura degli edifici del territorio rurale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.~~

~~— che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;~~

~~— che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme~~

5. Gli edifici totalmente allo stato di rudere sono ricostruibili e computabili ai fini degli indici edificatori dell'unità aziendale su cui sorgevano solo qualora sia possibile l'individuazione, mediante documentazione ufficiale e probatoria, della sagoma edilizia, alle condizioni del precedente comma 4.

4. Gli edifici diroccati o parzialmente crollati per vetustà o per cause naturali, non allo stato di rudere e per i quali, quindi, sia possibile l'individuazione della sagoma edilizia, sono soggetti alternativamente alle seguenti discipline:

- quella prevista dalla scheda compresa nel Censimento degli edifici in territorio rurale nel caso in cui l'edificio sia censito;
- fino al restauro e risanamento conservativo di tipo B con ripristino tipologico nel caso in cui l'edificio non sia censito e non sia presente sulla CTR;
- fino alla ristrutturazione nel caso in cui l'edificio non sia censito e sia presente sulla CTR;

5. Gli edifici totalmente allo stato di rudere (ancorché non censiti né rappresentati nella Carta Tecnica Regionale) sono ricostruibili e computabili ai fini degli indici edificatori dell'unità aziendale su cui sorgevano solo qualora sia possibile l'individuazione, mediante documentazione ufficiale e probatoria, della sagoma edilizia e solo nel caso in cui lo stato in cui si trovano non sia riconducibile a deliberate azioni antropiche;

5 bis. Gli edifici che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità, possono essere fedelmente ricostruiti se la richiesta di titolo abilitativo per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

5 tris. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici di cui ai commi 4, 5 e 5 bis è normata dal capo 3.D (fatte salve eventuali prescrizioni indicate nelle schede del Censimento). L'uso originario è desunto da documentazione ufficiale e probatoria, in mancanza della quale l'unico uso ammissibile è quello a servizi.

6. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione: Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo edilizio in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SUL rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.

7. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale n. 20/2000, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli per lo stesso uso, anche mediante demolizione e ricostruzione e con diversa localizzazione alle seguenti condizioni:

- a) che sia rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq, ai sensi del D.I. 1444/68 con riguardo alle abitazioni agricole funzionali alla coltivazione del fondo e non per gli immobili abitativi che hanno perso i requisiti di ruralità;
- b) che l'edificio da demolire non sia compreso fra quelli di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale individuati dalla schedatura degli edifici del territorio rurale
- c) che gli edifici siano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- d) che l'intervento di nuova edificazione sia previsto entro lo stesso ambito territoriale;
- e) che l'intervento di nuova edificazione non sia previsto entro fasce di rispetto territoriale di infrastrutture viarie, di infrastrutture tecnologiche e cimiteriali;
- f) l'edificio abitativo risulti inaccessibile e pertanto non utilizzabile e recuperabile a tali fini in contesti rurali a difficile conformazione morfologica (A-17 e A18).
- g) Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

8. Per gli edifici esistenti, appositamente individuati dalla cartografia del R.U.E., che ricadono entro gli ambiti territoriali di "Riqualficazione", la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata parzialmente o totalmente dal P.O.C. che definisce le modalità di convenzionamento con

l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).



### Articolo 3.15 - Allevamenti speciali e custodia di animali

1. Per l'uso U39 è ammesso il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie, voliere e simili) e senza platee in cls. La massima superficie coperta destinabile al ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive o simili, è pari a 0,01 mq/mq di SF fino a un limite di 100 mq; l'altezza massima consentita all'intradosso è pari a 2,00 m. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a D.I.A. e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

2. Sono ammesse le attività di ricovero e addestramento animali da realizzare mediante titolo abilitativo convenzionato ~~ed alla condizione che sia rispettata la distanza minima degli edifici di ricovero di ml.200 dagli edifici residenziali non aziendali.~~ La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e l'indicazione del numero massimo di animali nonché eventuali misure di mitigazione dell'impatto. I parametri edilizi sono i seguenti:

- H massima = 3,30 m
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 mt.
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 mt.
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt.
- Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 mt.
- 100 mq di SUL per proprietà con superficie catastale inferiore a Ha. 5,00
- 150 mq di SUL per proprietà con superficie catastale tra Ha. 5,00 e 10,00
- 200 mq di SUL per proprietà con superficie catastale tra Ha. 10,00 e 30,00
- 250 mq di SUL per proprietà con superficie catastale superiore a Ha. 30,00

## Articolo 3.20 - Articolazione, definizioni

1. Articolazione del territorio rurale: Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal P.S.C. nei seguenti ambiti e sub - ambiti:

- A18 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con i seguenti sub – ambiti:
  - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticola ed olivicola e presenza di elementi naturalistico – ambientali (A18 a);
  - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola–zootecnica–seminativo (A18 b)
- A19 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con i seguenti sub – ambiti: ambito ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (A19 b)
- A20 Ambiti agricoli periurbani.

2. Per la formazione di nuove "unità fondiaria agricole" **come definite all'art. 2.ac delle Definizioni** e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di 15 Ha di S.A.U.;

3. La soglia 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 fondiarie agricole" a fini edificatori. **Si definisce nuova "unità fondiaria agricola" quella iscritta dopo il 14 luglio 2005 all'anagrafe agricola regionale**

4. **Per interventi di nuova costruzione non a fini abitativi**, sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l'"unità fondiaria agricola" di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre "unità fondiaria agricole", **ovvero cioè da accorpamenti di "unità fondiaria agricole" di dimensioni inferiori ai limiti fissati dal comma 5 del presente articolo (3 ha)**, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004 n.99. Tali minimi non devono, comunque, essere mai inferiori a 10 Ha di S.A.U.. **In tali "unità fondiaria agricole" è tuttavia esclusa la nuova costruzione a fini abitativi.**

5. Per le "unità fondiaria agricole" esistenti:

- per la relativa edificazione di edifici abitativi connessi all'attività agricola si assume la soglia di 3 ha., qualora in possesso dei requisiti di cui all'Articolo 3.10 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni comma 1;
- per la relativa edificazione di edifici abitativi non connessi all'attività agricola si fa riferimento all'Articolo 3.23 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1);
- per la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di 1 ha. di S.A.U.;
- per la relativa edificazione degli edifici adibiti a Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35), di cui al successivo relativo articolo, per la cui edificazione per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di 1 ha. di S.A.U..

6. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3.40 comm 2 del P.S.C., il presente R.U.E. individua le dimensioni minime delle aree pertinenziali agli edifici in territorio rurale definendole in mq.1.000,00 indipendentemente dalle caratteristiche e condizione fisico morfologiche del sito: le unità edilizie la cui superficie fondiaria sia al di sotto di tale soglia potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico e, qualora prive di alberature in numero significativo, non soggette alle normative riguardanti le aree boscate.

**Articolo 3.23 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)**

1. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo U1 in territorio rurale è ammesso fino ad una soglia massima di ~~240~~ 270 mq di SUL con intervento una tantum qualora l'intervento di ampliamento sia previsto dall'allegato alle presenti norme "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola".

2. La scheda relativa all'edificio o al complesso edilizio in oggetto, compresa nel Censimento degli edifici in territorio rurale, nonché l'allegato alle presenti norme "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola" dettano le prescrizioni sulle modalità costruttive, indicazioni tipologiche, materiali da utilizzare.

3. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo U1 in territorio rurale in edifici di più proprietà è ammesso anche nella parte appartenente ad una sola proprietà solo qualora risulti da accordo scritto fra tutte le parti proprietarie od, in mancanza, per la sola quotaparte millesimale di proprietà.

**4. Parametri edilizi:**

- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 7,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.

### **Articolo 3.24 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)**

1. Per fabbricati di servizio si intendono, esemplificativamente: fienili, ricoveri per attrezzi, depositi e magazzini, laboratori di artigianato tipico/locale

2. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione.

Sono inoltre possibili gli interventi indicati all'Allegato "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola".

3. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto. E' prescritta la presentazione di autocertificazione, da verificare da parte degli Uffici Comuni e/o Provinciali a seguito di apposita convenzione fra Enti, per tutti i casi eccedenti il risanamento conservativo ed a dimostrazione dei requisiti di cui al seguente comma 4. E' prescritto il P.I.A.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità fondiaria agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

4. Parametri edilizi:

– H massima = 7,5 mt.

– Distanza minima dai confini di proprietà: 10 mt.;

– Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 mt.;

– Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt..

5. Negli ambiti ed aree agricoli le condizioni ed i parametri, per i soggetti aventi titolo di cui all'Articolo 3.10 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni, sono quelli seguenti:

a) Per le aziende molto piccole (con Superficie catastale inferiore a quella indicata al comma 4 del precedente articolo fino ad Ha.5,00): La SUL non deve essere di entità superiore a 500 mq. con un indice di 100 mq./ha. e deve essere, di norma, accorpata agli spazi accessori di base

b) Per le aziende piccole (con Superficie catastale non inferiore ad Ha.5,00 e non superiore ad Ha. 10,00): la SUL non deve essere di entità superiore a 1.000 mq. con un indice di 100 mq./ha.

c) Per le aziende medie (con Superficie catastale non inferiore ad Ha. 10,00 e non superiore ad Ha. 30,00): la SUL non deve essere di entità superiore a 1.500 mq. con un indice di 150 mq./ha.

d) Per le aziende grandi (con Superficie catastale superiore ad Ha. 30): La SUL non deve essere di entità superiore a 2.000 mq. con un indice di 150 mq./ha.

6. Per i soggetti non aventi titolo, tranne che per gli affittuari, in unità fondiaria agricola con S.A.U. minima di 50.000 mq., l'indice è indifferenziato in 50 mq/ha fino ad un massimo di 250 mq complessivi computando anche le superfici già destinate a servizi agricoli. I fabbricati di servizio, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura (escludendo la tipologia facilmente trasformabile in abitazione). A tal fine essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.

7. Tramite P.I.A.A. è possibile superare la SUL massima.

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

9. Nella realizzazione dei fabbricati di servizio connessi all'attività agricola si osservano i seguenti principi, in considerazione dei contesti rurali in cui avviene la realizzazione, in particolare,

a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale;

b) gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento dei suoli e del paesaggio.

10. In caso di recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'Articolo 3.10 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni comma 6. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola, da dimostrare tramite P.I.A.A..

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

### **Articolo 3.25 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34.2)**

1. Fermo restando quanto già definito nel P.T.C.P., matrice ambientale, circa la definizione di allevamenti non intensivi, sono ammessi nuovi insediamenti zootecnici aziendali nei seguenti ambiti:

- a) aree di valore naturale ed ambientale (A-17)
- b) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con i seguenti sub – ambiti (A-18)
- c) ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con i seguenti sub – ambiti (A-19).

2. Tipi di allevamenti ammessi: Il presente articolo non riguarda gli allevamenti superiori a 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno, che sono considerati nel successivo Articolo 3.31 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso U34.1).

3. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili sulla medesima superficie fondiaria.

4. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (qualora previsto nelle schede di censimento), Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione.

Sono inoltre possibili gli interventi indicati all'Allegato "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola".

5. Modalità di attuazione: di norma intervento edilizio diretto. E' prescritto il P.I.A.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 6 e 7 seguenti. Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.

6. Parametri edilizi generali:

- H massima = 6,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 mt.
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 mt.
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt.
- Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 mt.

7. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18) e negli ambiti ad elevata vocazione agricola (A-19) le condizioni ed i parametri sono quelli seguenti:

a) Per le aziende molto piccole (con Superficie catastale inferiore ad Ha. 5,00):

- E' ammessa la realizzazione di un ricovero animali, realizzato in corpo di fabbrica separato dall'unità immobiliare abitativa, di spazio per un massimo di 10 U.G.B. e relative conversioni, e con un massimo di SUL di mq.400

b) Per le aziende piccole (con Superficie catastale non inferiore ad Ha. 5,00 e non superiore ad Ha. 10,00):

- per allevamenti bovini: la SUL non deve essere di entità superiore a 1.000 mq.
- per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): la SUL non deve essere di entità superiore a 700 mq.

c) Per le aziende medie (con Superficie catastale non inferiore ad Ha. 10,00 e non superiore ad Ha. 30,00):

- per allevamenti bovini: la SUL non deve essere di entità superiore a 1.500 mq.
- per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): la SUL non deve essere di entità superiore a 850 mq.

d) Per le aziende grandi (con Superficie catastale superiore a 30 ha.):

- per allevamenti bovini: la SUL non deve essere di entità superiore a 2.000 mq.

- per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): la SUL non deve essere di entità superiore a 1.000 mq.

8. Tramite P.I.A.A. è possibile superare la SUL massima e la SUL unitaria massima.

9. Nella realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali, si osservano i seguenti principi:

a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale; la tipologia architettonica, coerente con le caratteristiche costruttive locali, dovrà essere specificamente appropriata all'uso proposto e, quindi configurarsi quale tipologia produttiva specialistica escludendo soluzioni tipologiche che abbiano i caratteri o simulino quelle di tipo abitativo;

b) qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, tipo di paramento, materiali e colori); in particolare, va evitata la loro collocazione su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali;

c) gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio.

10. La dismissione di strutture incongrue al recupero funzionale, secondo quanto indicato al comma 2, lettera c) dell'art. 21 della L.R. 20/2000, si attua prevedendo nei nuovi ambiti urbanizzabili quote da destinare al trasferimento e cambio di destinazione d'uso dei volumi dismessi e demoliti in zona incongrua. La predetta individuazione potrà avvenire tramite diretta individuazione cartografica delle aree in sede di P.O.C. ed attraverso apposito accordo di programma. In caso di trasferimento e cambio di destinazione d'uso a residenza dei volumi dismessi e demoliti dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e dimostrazioni:

a) il sito sia limitrofo alla rete infrastrutturale esistente

b) Il nuovo intervento sia di limitata entità volumetrica, comunque non superiore alla metà della volumetria preesistente, e l'operazione di riconversione sia estesa all'intero complesso da dismettere, dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi

c) l'intervento si attui tramite accordo di programma, con particolare attenzione alla stabilità geologica del sito, all'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio, alla sua accessibilità dalla viabilità pubblica ed alla sua connessione con le reti tecnologiche

d) i parametri edilizi saranno quelli previsti al precedente Articolo 3.24 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)

e) gli standards dovranno essere reperiti nella stessa unità agricola o, qualora urbanisticamente possibile e necessario, nel nucleo urbano più vicino

f) la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'Articolo 3.10 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola, da dimostrare tramite P.I.A.A..

11. Di norma non è ammessa la riconversione in loco degli allevamenti zootecnici dismessi ad altra categoria di funzione che non sia quella agricola. La riconversione in loco è ammessa limitatamente alle seguenti condizioni e dimostrazioni:

a) il sito sia limitrofo alla rete infrastrutturale esistente

b) Il nuovo intervento sia di limitata entità volumetrica, comunque non superiore alla volumetria preesistente, e l'operazione di riconversione sia estesa all'intero complesso da dismettere, dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi

c) l'intervento si attui tramite Piano Urbanistico Attuativo, con particolare attenzione alla stabilità geologica del sito, all'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio, alla sua accessibilità dalla viabilità pubblica ed alla sua connessione con le reti tecnologiche

c) gli standards provenienti dall'attuazione del piano particolareggiato dovranno essere reperiti prioritariamente nello stesso piano, qualora urbanisticamente possibile e necessario, o nel nucleo urbano più vicino.



### **Articolo 3.31 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso U34.1)**

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti per attività zootecniche industriali né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui al successivo comma 4.

2. Gli eventuali allevamenti preesistenti per attività zootecniche industriali possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo (qualora previsto nelle schede di censimento) o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).

Sono inoltre possibili gli interventi indicati all'Allegato "Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola".

3. Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo, per gli interventi edilizi indicati al comma 2 e relativo agli allevamenti per attività zootecniche industriali, è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di titolo abilitativo è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.

4. Tramite P.I.A.A. è possibile superare la SUL massima, fino al limite del 20% di incremento qualora non sia aumentata la potenzialità massima complessiva dell'allevamento esistente espressa in capi equivalenti e che l'intervento preveda l'adeguamento degli impianti di allevamento esistenti agli standard di benessere animale previsti dalla Direttiva di cui alla Delibera G.R. Emilia - Romagna n. 1998/641 od a disposizioni igienico-sanitarie od a specifici programmi di riqualificazione ambientale.

5. Mitigazione dell'impatto visivo: Per ogni allevamento, in occasione del rilascio del permesso di costruire è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

6. Per la dismissione e la riconversione di strutture relative ad attività zootecniche industriali, vale quanto riportato ai commi 10 e 11 dell'art. 3.25 delle presenti Norme.

**Articolo 3.32 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Interventi di Cambio d'uso (CD): è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio, **fatte salve eventuali prescrizioni indicate nelle schede del Censimento:**

| Uso attuale |   | Uso ammesso  |  |
|-------------|---|--|--|
| A           | Edifici in tutto o prevalentemente abitativi e altre tipi edilizi specialistici non ricompresi nei casi sottostanti che abbiano un uso compatibile con la residenza (es. scuole, mulini...) | U1<br>U10*<br>U15*<br>U16*<br>U21*<br>U22*<br>U32<br>U37<br>U38<br>U40.2<br>U41* | Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P0) nella misura minima richiesta ai sensi dell'articolo 2.5 tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale. |
| B           | Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili  | U33<br>U34.2<br>U35<br>U37   | E ammesso, inoltre, il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.  |
| C           | Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili  |  | Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili.  |
| D           | Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)  | U33<br>U34.2<br>U35<br>U39   | E ammessa, inoltre, la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.  |
| E           | Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi   | U1<br>U5<br>U10<br>U16<br>U21<br>U22<br>U32<br>U37<br>U38<br>U40<br>U41          |  |
| F           | Edifici religiosi   | U 1<br>U 16<br>U 22<br>U 32<br>U 37<br>U 38<br>U 40.2                            |  |

Il passaggio agli usi contrassegnati con \* è subordinato a una verifica della sostenibilità dell'intervento sull'area (impatto sulla viabilità e sulle reti tecnologiche, gestione dei rifiuti e degli scarichi, impatto visivo...) e all'eventuale realizzazione di opere di mitigazione.

2. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali 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.

3. Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione agricola) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'articolo 10, comma terzo della legge 10/77, qualora siano trascorsi oltre dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio. Entro i dieci anni il cambio d'uso suddetto è da considerare come abusivamente realizzato e, quindi, soggetto alle procedure sanzionatorie di legge. Fanno eccezione i casi di cambio d'uso da rurale a civile per perdita dei requisiti di ruralità ai sensi della Legge 26 Febbario 1994 n. 133.

**ALLEGATO:**

**“Indirizzi tipologici all’evoluzione dei fabbricati in zona agricola”**

**Schemi di ampliamento per gli edifici abitativi privi di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale**

**Edifici abitativi riconducibili alla tradizione storica (NV1)**

Organismi edilizi riconducibili alla matrice storica, caratterizzati da articolazione volumetrica semplice; si tratta in genere di un volume parallelepipedo con copertura prevalentemente a due falde o a padiglione. Si sviluppano quasi sempre su due livelli e possono presentare addizioni successive: corpi laterali ad un piano o a due.

Al fine di ricondurre l'edificio ad una volumetria semplice e conforme ai caratteri edilizi tipici del luogo, gli interventi consentiti sono tenuti al rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) Eliminazione di corpi superfetativi;
- b) Pulizia da elementi formali e decorativi in contrasto con i caratteri dell'edilizia locale con attenzione alla cromia;
- c) evoluzione tipologica conforme alle norme del RUE, con particolare riferimento agli indici relativi ai diversi usi, coerente con gli schemi di seguito rappresentati, coerente e proporzionata alle dimensioni e alle caratteristiche formali dell'edificio. L'eventuale nuova campata non dovrà comunque superare indicativamente i 4/5 m di larghezza e l'eventuale aumento in altezza delle strutture perimetrali del corpo principale non dovrà eccedere i cm. 50;

**Edifici riconducibili ai caratteri dell'edilizia del secondo dopoguerra (boom economico) o recente con articolazione volumetrica semplice (NV2)**

Organismi edilizi caratterizzati da una articolazione volumetrica semplice; si tratta in genere di un volume parallelepipedo con copertura prevalentemente a due falde o a padiglione. Sono generalmente mono o bifamiliari, di altezza variabile (un piano o due, con o senza seminterrato) fino a due piani e mezzo, con pianta tendenzialmente quadrata e finestre disposte su tutti i lati.

~~Per questi edifici, molto spesso costruiti con tecnologie povere, si propone la sostituzione (rottamazione) al fine di adeguare i requisiti prestazionali degli edifici agli standard vigenti.~~

Gli interventi consentiti sono tenuti al rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) Eliminazione di corpi superfetativi;
- b) Pulizia da elementi formali e decorativi in contrasto con i caratteri dell'edilizia locale con attenzione alla cromia;
- c) Evoluzione tipologica conforme alle Norme del RUE, con particolare riferimento agli indici relativi ai diversi usi, con possibilità di addizioni volumetriche di norma solo con corpi laterali bassi (coerentemente agli schemi di seguito rappresentati), previa pulizia da elementi decorativi incongrui alla tipologia rurale di base e attenzione alla cromia;
- ~~d) In caso di demolizione e ricostruzione tipologica, al fine di migliorare lo standard qualitativo del patrimonio edilizio esistente (sicurezza strutturale, contenimento energetico, funzionalità degli impianti, caratteri formali e costruttivi) agli edifici costruiti prima del 1985 è concessa una SUL massima di mq. 270. In tal caso il piano terra non potrà superare i 180 mq. di SUL.~~

Ai fabbricati residenziali classificati NV2 edificati in data antecedente il 1985, spesso costruiti con tecnologie povere, è consentita la trasformazione, oltre che con gli interventi indicati nelle restanti norme, anche con la “sostituzione” (demolizione e ricostruzione tipologica) con contestuale adeguamento dei requisiti prestazionali degli edifici agli standard vigenti (sismici, di contenimento energetico, di isolamento acustico...) e ai caratteri formali e costruttivi tipici della zona agricola. In tale caso il nuovo fabbricato potrà raggiungere una S.U.L. residenziale complessiva di mq. 270 ~~300~~ con un piano terra di non più di mq. 180.

Qualora inoltre ricorrano anche i presupposti di cui al comma 7 dell'art. 3.13 “Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela”, tale intervento può essere associato a quello di Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi (trasferimento di volumi) di cui all'allegato Definizioni.

### **Edifici riconducibili ai caratteri dell'edilizia del secondo dopoguerra (boom economico) o recente con articolazione volumetrica accentuata (NV3)**

Organismi edilizi caratterizzati da una articolazione volumetrica accentuata (corpi sfalsati, coperture variate, forma architettonica molto caratterizzata). Appartengono a questo gruppo gli edifici di recente costruzione, mono o bifamiliari, di altezza variabile fino a due piani e mezzo. Tali edifici dal punto di vista formale risultano complessivamente definiti e conclusi, tanto che diventa difficile pensare ad un ulteriore sviluppo che non ne snaturi la composizione d'insieme.

~~Per questi edifici, molto spesso costruiti con tecnologie povere, si propone la sostituzione (rottamazione) al fine di adeguare i requisiti prestazionali degli edifici agli standard vigenti.~~

Gli interventi consentiti sono tenuti al rispetto delle seguenti indicazioni:

a) Eliminazione di corpi superfetativi;  
b) Pulizia da elementi formali e decorativi in contrasto con i caratteri dell'edilizia locale e attenzione alla cromia;

~~e) In caso di demolizione e ricostruzione tipologica, al fine di migliorare lo standard qualitativo del patrimonio edilizio esistente (sicurezza strutturale, contenimento energetico, funzionalità degli impianti, caratteri formali e costruttivi) agli edifici costruiti prima del 1985 è concessa una SUL massima di mq. 270. In tal caso il piano terra non potrà superare i 180 mq. di SUL.~~

Ai fabbricati residenziali classificati NV3 edificati in data antecedente il 1985, spesso costruiti con tecnologie povere, è consentita la trasformazione, oltre che con gli interventi indicati nelle restanti norme, anche con la "sostituzione" (demolizione e ricostruzione tipologica) con contestuale adeguamento dei requisiti prestazionali degli edifici agli standard vigenti (sismici, di contenimento energetico, di isolamento acustico...) e ai caratteri formali e costruttivi tipici della zona agricola. In tale caso il nuovo fabbricato potrà raggiungere una S.U.L. residenziale complessiva di mq. ~~270~~ **300** con un piano terra di non più di mq. 180.

Qualora inoltre ricorrano anche i presupposti di cui al comma 7 dell'art. 3.13 delle Norme, tale intervento può essere associato a quello di Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi (trasferimento di volumi) di cui all'allegato Definizioni.

### **Schemi di ampliamento per gli edifici non abitativi privi di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale**

#### **Fabbricati di servizio a volumetria semplice (EDS1)**

Organismi edilizi derivati dall'aggregazione planimetrica di una o più unità cellulari. Possono essere costruiti combinando materiali della tradizione o recenti.

Per questi edifici è ritenuto consono il recupero per usi connessi all'abitazione (autorimesse, depositi in genere).

Per gli edifici di servizio con dimensione superiore a 50 mq è ~~ammesso ritenuto consono~~ il recupero finalizzato, ~~oltre agli usi già indicati nelle restanti norme, ad attività ad usi legati ad attività~~ artistiche, dell'artigianato locale (~~trasformazione e vendita dei prodotti del luogo~~), agriturismo, e/o studi professionali, ~~sedi di associazioni senza fini di lucro a scopo ricreativo o sportivo legate alle peculiarità della zona agricola, per un massimo di 100 mq di SUL in un solo immobile per ogni unità fondiaria agricola. In ogni caso il recupero deve riguardare l'intero fabbricato.~~

Al fine di ricondurre l'edificio ad una volumetria semplice e conforme ai caratteri edilizi tipici del luogo, gli interventi consentiti ~~dalle Norme del RUE, con particolare riferimento agli indici relativi ai diversi usi,~~ sono tenuti al rispetto delle seguenti indicazioni:

a) Recupero dell'edificio secondo le caratteristiche della tradizione costruttiva locale utilizzando materiali di finitura adeguati (manto di copertura ~~possibilmente~~ in cotto, tinteggiatura dell'edificio con attenzione alla cromia), eliminando corpi incongrui o superfetativi;

b) Evoluzione tipologica, conforme agli schemi di seguito rappresentati e proporzionata alle dimensioni e alle caratteristiche formali dell'edificio;

c) Eventuale costruzione di portico secondo gli schemi predeterminati di seguito rappresentati;

d) Eventuale realizzazione di soppalchi;

~~e) Riordino e accorpamento degli edifici di servizio regolarmente insediati attraverso la costruzione di un unico edificio da realizzarsi nell'ambito della corte.~~

Anche per i soggetti privi dei requisiti agricoli di cui alle presenti Norme, in caso di recupero di manufatti regolarmente esistenti aventi una S.U.L. inferiore a mq 30, è ammesso l'intervento di Ricostruzione, di cui al comma 1 dell'art. 6.j dell'allegato Definizioni, a parità di S.U.L., al fine di ottenere il riordino e l'accorpamento in unico edificio di piccoli manufatti difficilmente fruibili.

### **Tettoia in struttura prefabbricata in c.a., in struttura metallica o legno (EDS2 a)**

Organismi edilizi costituiti da struttura portante puntiforme che coprono uno spazio aperto, tamponate massimo su tre lati, e comunque prive di chiusura (portoni). Questi manufatti sono in genere impiegati come fienili, deposito attrezzi, magazzini ecc..

Trattandosi di edifici di dimensioni generalmente considerevoli al fine di ridurre il loro impatto sul paesaggio gli interventi consentiti dalle Norme del RUE, con particolare riferimento agli indici relativi ai diversi usi, sono tenuti al rispetto delle seguenti indicazioni:

a) là dove le esigenze legate ad attività agricole lo rendono possibile, in caso di demolizione e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà essere ricostruito nell'ambito della corte aziendale con volumetria proporzionata ai fabbricati esistenti; lo stesso criterio deve essere adottato qualora ricorrano i presupposti di cui al comma 7 dell'art. 3.13 delle Norme per l'attuazione dell'intervento di Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi (trasferimento di volumi) di cui all'allegato Definizioni.

### **Tettoia in struttura tradizionale (EDS2 b)**

Organismi edilizi costituiti da struttura portante puntiforme che coprono uno spazio aperto, tamponate massimo su tre lati, e comunque prive di chiusura (portoni). Sono costruiti con procedimenti tradizionali: generalmente pilastri in muratura di mattoni e copertura in legno con struttura a capriate e manto in laterizio.

~~Per questi edifici è sempre possibile il recupero per usi connessi all'abitazione (autorimesse, depositi in genere).~~

Per gli edifici di servizio con dimensione superiore a 50 mq è ammesso ~~ritenuto consono~~ il recupero finalizzato, oltre agli usi già indicati nelle restanti norme, ad attività ~~ad usi legati ad attività~~ artistiche, dell'artigianato locale ~~(trasformazione e vendita dei prodotti del luogo)~~, agriturismo, e/o studi professionali, sedi di associazioni senza fini di lucro a scopo ricreativo o sportivo legate alle peculiarità della zona agricola, per un massimo di 100 mq di SUL in un solo immobile per ogni unità fondiaria agricola. In ogni caso il recupero deve riguardare l'intero fabbricato.

Al fine di ricondurre l'edificio ad una volumetria semplice e conforme ai caratteri edilizi tipici del luogo, gli interventi consentiti dalle Norme del RUE, con particolare riferimento agli indici relativi ai diversi usi, sono tenuti al rispetto delle seguenti indicazioni:

a) Recupero dell'edificio secondo le caratteristiche della tradizione costruttiva locale utilizzando materiali di finitura adeguati (manto di copertura **possibilmente** in cotto, tinteggiatura dell'edificio con attenzione alla cromia), eliminando corpi incongrui o superfetativi.

b) Eventuale realizzazione di soppalco.

### **Stalle per allevamento agricolo aziendale (EDS3 a)**

Organismi edilizi costituiti da strutture verticali continue che danno luogo a sistemi cellulari di dimensioni dilatate (7-8 x 14-16). Per questi edifici è ritenuto consono il recupero per usi connessi all'abitazione (autorimesse, depositi in genere).

Per gli edifici di servizio con dimensione superiore a 50 mq è ammesso ~~ritenuto consono~~ il recupero finalizzato, oltre agli usi già indicati nelle restanti norme, ad attività ~~ad usi legati ad attività~~ artistiche, dell'artigianato locale ~~(trasformazione e vendita dei prodotti del luogo)~~, agriturismo, e/o studi professionali, sedi di associazioni senza fini di lucro a scopo ricreativo o sportivo legate alle peculiarità della zona agricola, per un massimo di 100 mq di SUL in un solo immobile per ogni unità fondiaria agricola. In ogni caso il recupero deve riguardare l'intero fabbricato.

Al fine di ricondurre l'edificio ad una volumetria semplice e conforme ai caratteri edilizi tipici del luogo, gli interventi consentiti dalle Norme del RUE, con particolare riferimento agli indici relativi ai diversi usi, sono tenuti al rispetto delle seguenti indicazioni:

a) Recupero dell'edificio secondo le caratteristiche della tradizione costruttiva locale utilizzando materiali di finitura adeguati (manto di copertura, **possibilmente** in cotto, tinteggiatura dell'edificio con attenzione alla cromia), eliminando corpi incongrui o superfetativi;

b) Possibilità di costruzione del portico secondo gli schemi di ampliamento dei Fabbricati di servizio a volumetria semplice (EDS1);

c) **Là dove le esigenze legate alle attività agricole lo rendono possibile**, in caso di demolizione e ricostruzione il **nuovo** fabbricato dovrà essere ricostruito nell'ambito della corte aziendale con volumetria proporzionata ai fabbricati esistenti; **lo stesso criterio deve essere adottato qualora ricorrano i presupposti di cui al comma 7 dell'art. 3.13 delle Norme per l'attuazione dell'intervento di Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi (trasferimento di volumi) di cui all'allegato Definizioni.**

### **Stalle per allevamento intensivo - industriale (EDS3 b)**

Si tratta di organismi edilizi costituiti da strutture verticali continue che danno luogo a sistemi cellulari di dimensioni notevoli e a prevalente sviluppo longitudinale.

~~Il censimento degli edifici in zona agricola ha messo in rilievo la presenza di alcuni di questi edifici ad una distanza inferiore a 500 m dai centri abitati. In questi casi specifici, si ritiene necessario affrontare il tema della possibile trasformazione di questi manufatti «caso per caso», e attraverso lo strumento del PUA.~~

~~In tutti gli altri casi, trattandosi di edifici di dimensioni generalmente considerevoli, al fine di ridurre il loro impatto sul paesaggio si propone la demolizione e ricostruzione con tipologie edilizie meno impattanti tramite la redazione di uno strumento da convenzionare con il Comune.~~

Oltre alle categorie di intervento previste dalle schede di censimento degli edifici esistenti nel territorio rurale, sono possibili i seguenti interventi.

#### **a) Se l'attività di allevamento all'interno dei capannoni è ancora in essere e si intende mantenerla:**

- La delocalizzazione dell'intero insediamento zootecnico tramite Accordo di Programma come indicato ai commi 2 e 3 dell'art. 3.39 delle Norme del P.S.C.;
- Nel solo caso di attività di allevamento svolta in un singolo capannone, il trasferimento di volumi definito all'art. 6.j comma 2 lettera a) dell'allegato Definizioni senza aumento della S.U.L. (se non tramite P.I.A.A. fino al 20% dell'esistente) in centri aziendali zootecnici legittimamente esistenti esternamente agli ambiti di fragilità, con contestuale bonifica del sito di partenza, il tutto tramite Permesso di Costruire convenzionato;
- Il trasferimento dell'uso (a parità di numero di capi con eventuale aumento del 20% della S.U.L. esistente finalizzato al benessere animale) all'interno di fabbricati legittimamente esistenti di diverso uso ma di stessa tipologia, facenti parte di centri aziendali zootecnici esterni agli ambiti di fragilità, con contestuale bonifica del sito di partenza, il tutto tramite Permesso di Costruire convenzionato;

#### **b) Se l'attività di allevamento all'interno dei capannoni è stata o sarà dismessa per altra destinazione d'uso:**

- **La riconversione in loco:**
  - per altri usi agricoli ammessi dalle restanti norme del P.S.C. e del R.U.E. tramite le categorie di intervento indicate dalla scheda di censimento; nel caso in cui tali categorie non siano sufficienti ad adeguare i fabbricati all'uso finale, è prescritta la demolizione degli stessi, la bonifica del sito, e la ricostruzione con tipologie edilizie meno impattanti, a parità di S.U.L., il tutto con Permesso di Costruire convenzionato;
  - per usi extra agricoli non abitativi tramite P.U.A. che preveda la demolizione degli edifici esistenti, la bonifica del sito e la ricostruzione con tipologie edilizie meno impattanti, alle condizioni di cui all'art. 3.40 delle Norme del P.S.C. e al comma 11 dell'art. 3.25 delle Norme del R.U.E.;
- **La riconversione in altro sito:**
  - per altri usi agricoli non residenziali ammessi dalle restanti norme del P.S.C. e del R.U.E. tramite intervento di trasferimento di volumi definito all'art. 6.j comma 2 lettera a) dell'allegato Definizioni e ricostruzione con tipologie edilizie meno impattanti, il tutto con Permesso di Costruire convenzionato;
  - per usi extra agricoli, anche abitativi, tramite P.O.C. e/o Accordo di Programma alle condizioni indicate al comma 10 dell'art. 3.25 delle Norme del R.U.E.