

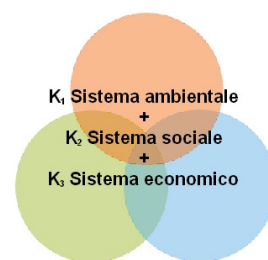


## PIANO URBANISTICO COMUNALE

PSC POC RUE PUT

COMUNE DI VERUCCHIO

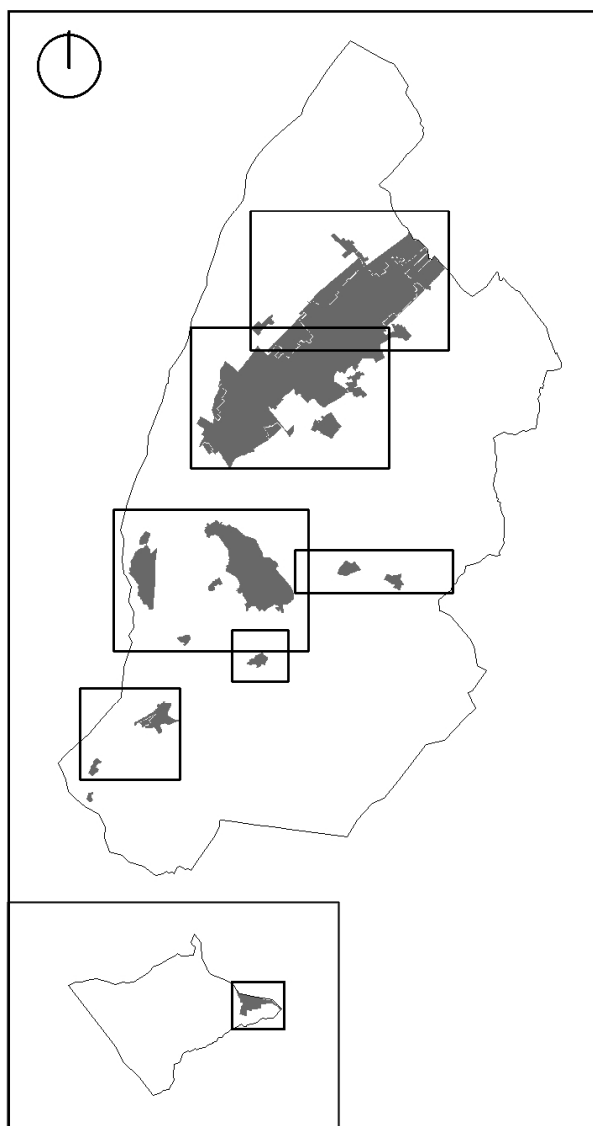
PROVINCIA DI RIMINI



# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### Testi 01



#### Comune di Verucchio:

##### Sindaco:

Giorgio Pruccoli

##### Assessore Urbanistica:

Alex Urbinati

##### Segretario Comunale:

Dott. Alfonso Pisacane

##### Responsabile Area Tecnica:

Arch. Mauro Barocci

##### Progettisti:

Arch. Marco Zaoli  
Progettista e  
Coordinatore generale

Arch. Roberto Ricci  
Analisi e classificazione del  
patrimonio storico  
del Capoluogo

##### Collaboratori:

Arch. Linda Fabbrini  
Arch. Vera Fabbrini  
Arch. Antaris Migani  
Arch. Natascia Tassinari

##### Aspetti geologici:

GEOCOOP RIMINI  
Dott. Geol. Maurizio Zaghini  
Dott. Geol. Demetrio Bastianelli

**NORME**

Elaborato redatto il:  
11/2010

Adottato con  
Del. C.C. n.8  
del 18.02.2010  
e con Del. C.C. n.17  
del 31.03.2010

Approvato  
con Del. C.C. n.  
del .....

STESURA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE URBANISTICA ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. n° 68 DEL 10/11/2014 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 23 DEL 27/04/2015.

# Sommario

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>1</b>
<b>PARTE I – DISPOSIZIONI URBANISTICHE E REGOLAMENTARI</b> .....	<b>5</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, TIPI D’INTERVENTO E TIPI EDILIZI, DISPOSIZIONI COMUNI</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
<i>Art. 1 Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)</i> .....	<b>5</b>
<i>Art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni</i> .....	<b>5</b>
<i>Art. 3 Validità ed efficacia</i> .....	<b>5</b>
<i>Art. 4 Elaborati costitutivi</i> .....	<b>6</b>
<i>Art. 5 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali</i> .....	<b>7</b>
<i>Art. 6 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale</i> .....	<b>7</b>
<i>Art. 7 Prevalenza delle norme di tutela</i> .....	<b>8</b>
<i>Art. 8 Lettura delle simbologie grafiche</i> .....	<b>8</b>
<b>CAPO II DEFINIZIONI</b> .....	<b>8</b>
<i>Art. 9 Parametri e indici urbanistici</i> .....	<b>8</b>
<i>Art. 10 Oggetti e parametri edilizi</i> .....	<b>9</b>
<i>Art. 11 Definizioni per gli interventi negli ambiti rurali</i> .....	<b>9</b>
<i>Art. 12 Definizioni di carattere generale e abbreviazioni</i> .....	<b>10</b>
<b>CAPO III TIPI D’INTERVENTO E TIPI EDILIZI</b> .....	<b>14</b>
<i>Art. 13 Criteri generali relativi ai tipi d’Intervento</i> .....	<b>14</b>
<i>Art. 14 Interventi Urbanistici</i> .....	<b>15</b>
<i>Art. 15 Interventi Edilizi</i> .....	<b>16</b>
<i>Art. 16 Manutenzione ordinaria (Mo)</i> .....	<b>17</b>
<i>Art. 17 Manutenzione straordinaria (Ms)</i> .....	<b>17</b>
<i>Art. 18 Categorie di tutela</i> .....	<b>17</b>
<i>Art. 19 Categoria di tutela “A1 - Tutela integrale” – Restauro scientifico (Rs)</i> .....	<b>18</b>
<i>Art. 20 Categoria di tutela “A2.1 - Tutela con risanamento” – Restauro e risanamento conservativo (Rrc)</i> .....	<b>19</b>
<i>Art. 21 Categoria di tutela “A2.2” - Tutela con ripristino – Ripristino tipologico (Rt)</i> .....	<b>20</b>
<i>Art. 22 Categoria di tutela “A3 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia” – Ristrutturazione edilizia (R)</i> .....	<b>21</b>
<i>Art. 23 Categoria di tutela “A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica” (Ru)</i> .....	<b>23</b>
<i>Art. 24 Interventi di nuova costruzione (Nc)</i> .....	<b>24</b>
<i>Art. 25 Demolizione (D)</i> .....	<b>24</b>
<i>Art. 26 Ricostruzione (Ri)</i> .....	<b>24</b>
<i>Art. 27 Recupero e risanamento delle aree libere (Ral)</i> .....	<b>24</b>
<i>Art. 28 Significativi movimenti di terra (Mm)</i> .....	<b>24</b>
<i>Art. 29 Opere minori (Om)</i> .....	<b>25</b>
<i>Art. 30 Mutamento della destinazione d’uso - Cambio d’uso (Cd)</i> .....	<b>25</b>
<i>Art. 31 Tipi Edilizi</i> .....	<b>25</b>
<b>CAPO IV DISPOSIZIONI COMUNI</b> .....	<b>26</b>
<i>Art. 31 bis Disposizioni comuni sulle distanze</i> .....	<b>26</b>
<i>Art. 31 ter Disposizioni sull’altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale</i> .....	<b>27</b>
<i>Art. 31 quater Disposizioni comuni sui limiti ammessi per taluni parametri edilizi</i> .....	<b>27</b>
<i>Art. 31 quiques Requisiti tecnici minimi degli edifici</i> .....	<b>28</b>
<i>Art. 31 sexies Misure di incentivazione del patrimonio edilizio esistente</i> .....	<b>29</b>
<i>Art. 31 septies Opere temporanee e stagionale</i> .....	<b>29</b>

Art. 31 octies Recinzioni.....	30
TITOLO II – USI DEL TERRITORIO.....	30
Art. 32 Classificazione degli Usi.....	30
A) Funzione abitativa.....	30
B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili.....	31
C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili.....	33
D) Funzioni agricole.....	34
E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo.....	36
F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto.....	36
G) Funzioni speciali.....	37
TITOLO III – SOSTENIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI E SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE.....	38
CAPO I MOBILITÀ.....	38
Art. 33 Campi di competenza.....	38
Art. 34 Classificazione della viabilità.....	38
Art. 35 Valore delle indicazioni grafiche del RUE.....	38
Art. 36 La rete della viabilità locale.....	39
Art. 37 La rete primaria dei percorsi ciclo – pedonali.....	40
Art. 38 Fasce di rispetto stradale.....	40
Art. 39 Impianti di distribuzione del carburante.....	41
CAPO II – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....	43
Art. 40 Articolazione e attuazione.....	43
Art. 41 Servizi urbani e tecnologici (SUT).....	44
Art. 42 Servizi di quartiere (SQ).....	45
Art. 43 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.....	47
Art. 44 Dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi.....	50
CAPO III DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI.....	51
Art. 45 Articolazione e attuazione.....	51
Art. 46 Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti.....	52
Art. 47 Sistema delle acque.....	53
Art. 48 Requisiti degli insediamenti in materia di clima acustico.....	54
Art. 49 Fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie.....	54
Art. 49 bis Elettrodotti e relative fasce di rispetto.....	54
Art. 49 ter Fasce di rispetto delle captazioni ad uso aquedottistico.....	55
TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO.....	55
CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	55
Art. 50 Articolazione e norme generali comuni.....	55
Art. 51 Centri storici.....	58
Art. 52 Edifici di interesse storico-architettonico.....	61
Art. 53 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale.....	63
Art. 54 Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale.....	64
Art. 55 Criteri generali per gli interventi edilizi per il sistema insediativo storico.....	64
CAPO II AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....	66
Art. 56 Articolazione degli ambiti urbani consolidati.....	66
Art. 57 Disposizioni generali di intervento per gli ambiti urbani consolidati.....	67
Art. 58 AUC1 - “Tessuti consolidati di rilevanza storica”.....	71
Art. 59 AUC2 - “Tessuti consolidati centrali di recente trasformazione”.....	72
Art. 60 AUC3 - “Tessuti consolidati centrali e pericentrali”.....	73
Art. 61 AUC4 - “Tessuti consolidati prevalentemente edificati”.....	73

Art. 62 AUC5 - "Ambiti di completamento" .....	74
Art. 63 AUC6 - "Ambiti di completamento a bassa densità" .....	76
Art. 64 AUC-VP: "Ambiti destinati a verde privato" .....	76
CAPO III AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	77
Art. 65 Articolazione degli ambiti specializzati per attività produttive (ASP) e criteri generali di intervento.....	77
Art. 66 Disposizioni generali per gli ambiti specializzati per attività produttive.....	79
Art. 67 Ambiti specializzati per le attività produttive – ASP2: "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale" .....	81
Art. 68 Ambiti specializzati per le attività produttive – ASP3 e ASP4: "tessuti consolidati a destinazione artigianale da riqualificare" .....	83
CAPO IV AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE .....	84
Art. 69 Ambiti di trasformazione.....	84
Art. 70 Ambiti di trasformazione pregressi (ATP).....	85
Art. 71 Ambiti da riqualificare (AR).....	85
TITOLO V - TERRITORIO RURALE .....	86
<b>Art. 72 Definizione degli obiettivi generali.....</b>	<b>86</b>
Art. 73 Disposizioni di carattere generale per il territorio rurale.....	87
Art. 74 Articolazione degli ambiti.....	91
Art. 75 Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVNA).....	91
Art. 76 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP).....	94
Art. 77 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVPA).....	101
Art. 78 Riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola.....	106
<b>PARTE SECONDA - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....</b>	<b>110</b>
TITOLO I – COMMISSIONE PER QUALITÀ ARCHITETTONICA E PAESAGGIO E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA .....	110
Art. 79 Definizione e compiti.....	110
Art. 80 Composizione e nomina .....	110
Art. 81 Funzionamento.....	111
Art. 82 Dichiarazione di indirizzi.....	112
Art. 83 Autorizzazione paesaggistica.....	112
TITOLO II – NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	113
Art. 84 Definizione delle modalità di svolgimento dell'attività edilizia.....	113
Art. 85 abrogato.....	113
Art. 86 abrogato.....	113
Art. 87 abrogato.....	113
Art. 88 abrogato.....	113
Art. 89 abrogato.....	113
Art. 90 abrogato.....	113
Art. 91 abrogato.....	114
Art. 92 abrogato.....	114
Art. 93 abrogato.....	114
Art. 94 abrogato.....	114
Art. 95 abrogato.....	114
Art. 96 abrogato.....	114
Art. 97 Modalità di conduzione del cantiere e vigilanza sulle opere.....	114
Art. 98 Permesso di costruire in deroga.....	115
Art. 99 Valutazione preventiva .....	116
Art. 100 abrogato .....	116
Art. 101 abrogato .....	116
Art. 102 Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame.....	116

<i>Art. 103 Modalità di controllo</i> .....	116
<i>Art. 104 abrogato</i> .....	116
<i>Art. 105 abrogato</i> .....	116
<i>Art. 106 Elenco dei Tecnici Verificatori</i> .....	116
<i>Art. 107 Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità</i> .....	117
CAPO X – PIANI URBANISTICI ATTUATI ED ALTRI STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	118
<i>Art. 108 Norme generali</i> .....	118
<i>Art. 109 Piani di lottizzazione di iniziativa privata. Richiesta</i> .....	119
<i>Art. 110 Iter e istruttoria dei piani di lottizzazione di iniziativa privata</i> .....	124
<i>Art. 111 Approvazione</i> .....	126
<i>Art. 112 Piano di recupero di iniziativa privata</i> .....	126
<i>Art. 113 Programma di riqualificazione urbana (PRU)</i> .....	128
<i>Art. 114 Piani urbanistici di iniziativa pubblica</i> .....	128
<i>Art. 115 Piani urbanistici di intervento pubblico</i> .....	129
<i>Art. 116 Programma integrato di intervento</i> .....	129
<i>Art. 117 Progetto unitario (PU)</i> .....	129
CAPO XI DISPOSIZIONI VARIE E SANZIONI.....	133
<i>Art. 118 Modalità per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e per la monetizzazione delle dotazioni territoriali</i> .....	133
<i>Art. 119 Tolleranze</i> .....	133
<i>Art. 120 Abrogato</i> .....	133
<i>Art. 121 Sanzioni</i> .....	133
<i>Art. 122 Modelli di riferimento e fac-simili</i> .....	134
APPENDICE ABACO DEI COLORI.....	135

## **PARTE I – Disposizioni urbanistiche e regolamentari**

### ***Titolo I – Disposizioni generali, definizioni, tipi d'intervento e tipi edilizi, disposizioni comuni***

#### ***Capo I Disposizioni generali***

##### **Art. 1 Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.29 della LR 20/00, le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico – edilizi e le relative metodologie di calcolo, nonché i titoli abilitativi relativi al processo edilizio.
2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC e della legge regionale 20/2000, nella Parte I disciplina:
  - a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
  - b) gli interventi diretti nel sistema insediativo storico;
  - c) gli interventi diretti nei tessuti urbani consolidati;
  - d) gli interventi diretti nel territorio rurale;
  - e) gli interventi diretti negli ambiti di trasformazione pregressi, in attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'approvazione del PSC;
  - f) gli interventi diretti successivi ai piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione previsti dal PSC e inseriti nei POC.
3. Il RUE disciplina inoltre, nella Parte II e negli allegati:
  - a) le competenze, procedure ed adempimenti per l'autorizzazione e l'esecuzione delle trasformazioni;
  - b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
  - d) i requisiti e le prestazioni a cui devono rispondere gli edifici.

##### **Art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. Il presente RUE costituisce disciplina generale delle trasformazioni di cui al precedente Art. 1, comma 2, e in quanto tale sostituisce le Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.
2. A decorrere dall'entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del RUE.
3. In particolare, il RUE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Comunale, nonché tutte le norme di interesse e carattere edilizio contenute nei vigenti Regolamenti Comunali.

##### **Art. 3 Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive ed indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). In caso di non conformità di indicazioni scritte o grafiche del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
2. Dalla data di entrata in vigore, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC), per quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. I titoli abilitativi per le opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.
4. Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20 del 2000. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447 del 1998 alle previsioni del presente RUE adottato ovvero di ripresentare la denuncia di inizio di attività in conformità al medesimo RUE adottato.

#### **Art. 4 Elaborati costitutivi**

1. Il RUE risulta costituito dai seguenti elaborati.
  - 1.1 Elaborati testuali:
    - Testi 01. RUE - Norme
    - Testi 01.2. RUE - Allegato "B"- Regolamento per la telefonia mobile
    - Testi 01.3. RUE - Allegato "C" - Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione
    - Testi 01.4. RUE - Allegato "D"- Regolamento per le sanzioni amministrative per le costruzioni abusive
    - Testi 01.5. RUE - Allegato "E" - Regolamento del Verde
    - Testi 02. RUE - ValSat PSC e RUE e Sintesi non tecnica
    - Testi 03. RUE - Relazione per le controdeduzioni
  - 1.2. Elaborati grafici:
    - Tav. 01 RUE - Territorio Nord - scala 1:5000
    - Tav. 02 RUE - Territorio Sud - scala 1:5000



- Tav. 03 RUE - Verucchio, Ponte Verucchio, La Bonina - scala 1:2000
  - Tav. 04 RUE - Villa Verucchio Nord - scala 1:2000
  - Tav. 05 RUE - Villa Verucchio sud - scala 1:2000
  - Tav. 06 RUE – Dogana, Cantelli, Bruciato, Pieve Corena - scala 1:2000
2. Eventuali modifiche degli elaborati testuali “Allegati B – C – D – E” di cui sopra, che si rendessero necessarie a seguito di adozione e/o modifica delle relative Leggi di riferimento, sono recepite con determina dirigenziale senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

#### **Art. 5 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall’art.17 della Legge 1150/42 e dall’art.31 della LR 20/2000.
4. Nel caso in cui alcuni contenuti dei PUA, definitivamente approvati e/o convenzionati, risultino difformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), le previsioni devono intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni dei PUA o di loro varianti.
5. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla LR 20/2000, un utilizzo differente, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi, le previsioni dei POC prevalgono su quelle dei PUA.

#### **Art. 6 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale**

1. Ai sensi dell’art.28 della LR 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in:
  - Territorio Urbanizzato, da sottoporre a RUE per quanto riguarda Centri Storici, Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e Ambiti specializzati per attività produttive (ASP), ed a RUE e POC per quanto riguarda gli Ambiti da Riqualificare (AR);
  - Territorio urbanizzabile, articolato dal PSC in Ambiti per nuovi insediamenti urbani (APNI), Aree ecologicamente attrezzate (APEA) e Area edificabile del Polo funzionale impianto golfistico di cui all’Art. 87 delle Norme del PSC, da disciplinare con i POC;

- Territorio rurale, da disciplinare attraverso il RUE.
- 2. Conformemente al PSC, il RUE disciplina specificatamente gli Ambiti urbani consolidati (AUC), gli Ambiti specializzati per attività produttive (ASP), ed in via transitoria in attesa del POC gli Ambiti da Riqualificare (AR), ricompresi all'interno del Territorio Urbanizzato, nonché il Territorio rurale, perimetrando in maniera transitoria, fino alla redazione dei singoli POC, il Territorio urbanizzabile.

#### **Art. 7 Prevalenza delle norme di tutela**

1. Per quanto attiene al sistema ambientale e delle tutele nel loro complesso, il RUE rimanda agli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC) e del Piano Strutturale Comunale (PSC).
2. Conseguentemente, le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela, comunque denominate, del PSC e nelle tavole del PSC prevalgono sempre sulle norme d'ambito di cui al successivo Titolo III del RUE, nonché sulle norme del POC.

#### **Art. 8 Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di RUE le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono gli ambiti.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (perimetro di TU, di PU, ecc.) gli elaborati di RUE riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di ambito.
3. La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del RUE stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche) il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

### **Capo II Definizioni**

#### **Art. 9 Parametri e indici urbanistici**

1. Nel presente articolo si utilizzano le definizioni, specificate al successivo comma, di cui all' *"Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia"*, dell' *"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* approvato con deliberazione n. 5266 del 4 febbraio 2010 dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna.
2. Il presente RUE, conformemente al PSC, utilizza inoltre i seguenti parametri urbanistici:

<b>2a. Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)</b>	Rapporto tra la superficie utile (Su) degli edifici, esistenti e di progetto, e la superficie territoriale (St). Esso indica pertanto la superficie utile (Su) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) mediante la formula: $Ut = Su/St$ (mq/mq).
<b>2b. Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)</b>	Rapporto tra la superficie utile (Su) dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Esso indica pertanto la superficie utile (Su) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf) mediante la formula: $Uf = Su/Sf$ (mq/mq).

### Art. 10 Oggetti e parametri edilizi

1. Nel presente articolo si utilizzano le definizioni, specificate al successivo comma, di cui all' "Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con deliberazione n. 5266 del 4 febbraio 2010 dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna, così come modificato dalla deliberazione di G.R. n. 1126 del 7 luglio 2014.

### Art. 11 Definizioni per gli interventi negli ambiti rurali

#### M) DEFINIZIONI

- m.1) **Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.):** si intende la superficie fondiaria di proprietà utilizzata a fini produttivi. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
- m.2a) **Coltivatore Diretto (CD):** si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame, così come disposto dall'art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile;
- m.2b) **Imprenditore agricolo (IA):** esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile;
- m.2c) **Imprenditore agricolo professionale (IAP):** soggetto in possesso della documentazione comprovante il titolo Imprenditore Agricolo Professionale, come definito ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n.99; è imprenditore agricolo professionale colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 7 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.
- m.3) **Unità di lavoro a tempo pieno (UI):** si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
- m.4) **Allevamento domestico:** si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
- m.5) **Allevamento zootecnico intensivo:** si definiscono intensivi gli allevamenti zootecnici che operano in una azienda ove la produzione di unità foraggiere risulta inferiore al 25% del fabbisogno alimentare dell'allevamento stesso.

- m.6) **Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.):** deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.
- m.7) **P.S.A. Semplificato:** per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:
- titolo di godimento dei terreni;
  - superficie dell'azienda;
  - forma di conduzione dell'azienda;
  - giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
  - produzioni vegetali;
  - produzioni animali;
  - bilancio alimentare complessivo.
- m.8) **Serra fissa:** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

## **Art. 12 Definizioni di carattere generale e abbreviazioni**

### **N) ALTRE DEFINIZIONI**

- n.3) **Ampliamenti:** si intende per ampliamento qualsiasi opera aggiunta all'edificio preesistente, sia come addizione, che come sopraelevazione che ne modifichi la sagoma, ivi comprese le scale chiuse, e i locali interrati. Gli ampliamenti dovranno essere organicamente collegati al fabbricato esistente in modo da costituire un'unica unità edilizia senza soluzione di continuità.
- n.4) **Area:** è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
- n.5) **Capacità insediativa:** è la misura dell'entità degli insediamenti urbani destinati ad usi residenziali e misti; è misurata in mq di Superficie complessiva (Sc).
- n.6) **Capacità insediativa per attività produttive:** è la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive; è misurata in mq di Superficie lorda (Sul).
- n.9) **Comparto edificatorio:** l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario (PU). Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.
- n.10) **Coperture:** si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torrini e camini.
- n.11) **Costruzione (o opera edilizia):** qualsiasi manufatto, realizzato sul suolo o nel sottosuolo, con caratteristiche di stabilità e consistenza. Nelle costruzioni edilizie si distinguono quattro tipologie: gli edifici (o fabbricati); gli impianti (o strutture tecnologiche; le infrastrutture; i manufatti diversi.

- n.12) **Diritti edificatori (De):** sono costituiti dai diritti spettanti ai proprietari dell'area considerata (o agli aventi diritto) ed applicabili sulle superfici private in termini di potenzialità edificatoria che uno strumento urbanistico comunale può riconoscere e attribuire su una determinata area o immobile - o insieme di aree o immobili nel caso in cui tale area sia interessata da un comparto di trasformazione urbanistica o sia ceduta al Comune nel quadro di una trasformazione urbanistica. I Diritti edificatori (De) sono definiti dal rapporto, espresso in mq/mq, fra la superficie utile (Su) o la superficie lorda (Sul) attribuita ai proprietari dell'area e la Superficie territoriale (St) dell'area.
- n.13) **Dotazioni territoriali (sistema delle):** si intende per sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dagli artt. A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., l'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, in particolare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni ecologiche e ambientali.
- n.16) **Fascia di ambientazione** di un'infrastruttura o di un impianto: fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa.
- n.17) **Fascia di rispetto stradale:** fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di *costruzioni* o all'impianto di alberi o siepi; ai sensi del Codice della Strada, ovvero del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, si misura dal confine reale della *sede stradale*, inteso quale limite della carreggiata, asfaltata o meno.
- n.18) **Funzioni di servizio complementari alla residenza:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato dei servizi, i servizi pubblici, i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, gli uffici privati, le attività culturali e ricreative e simili.
- n.19) **Immobile:** sono 'beni immobili' ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; le costruzioni edilizie; gli alberi; i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
- n.20) **Impianto:** impianto è qualunque *costruzione* stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un *edificio* dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti: macchinari produttivi o che forniscono un servizio; bacini, silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'*edificio*; cabine elettriche (quando non costituiscono *pertinenze* di un edificio); centrali termiche non di *pertinenza* di edifici e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le *costruzioni* atte a contenere più persone, ma prive di copertura; ad esempio: gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti.
- n.22) **Infrastruttura:** sono infrastrutture quelle *costruzioni* diverse dagli *edifici*, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture: le infrastrutture per la mobilità; le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture.
- n.23) **Intervento:** si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un *immobile*. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono nelle seguenti tipologie: - *Interventi edilizi*, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di

un *immobile*; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e possono essere ulteriormente specificati nel RUE; - *Interventi di trasformazione urbanistica*, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni; - *Interventi di cambio d'uso*, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un *immobile*, sia esso un *edificio* o un'area; - *significativi movimenti di terra*, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.

- n.24) **Interventi di nuova costruzione:** si intendono gli interventi di nuova costruzione come definiti dall'Allegato alla L.R. 15/2013.
- n.25) **Interventi di recupero:** si intendono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ripristino tipologico, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di recupero e risanamento delle aree libere, come definiti dall'Allegato alla L.R. 15/2013. Nel concetto di recupero si ricomprende, salvo diversa specificazione normativa, anche il riuso, ossia il cambio d'uso, per usi compatibili e ammessi dagli strumenti urbanistici.
- n.26) **Manufatti:** sono ricompresi nei 'manufatti (edilizi) diversi' o 'altri manufatti (edilizi)' tutte le costruzioni non classificabili come *edifici* (v.) o *impianti* (v.) o *infrastrutture* (v.), e cioè, a titolo di esempi non esaustivi: le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva); le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; i manufatti di servizio urbano e di arredo; le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici; le opere cimiteriali; le opere provvisorie; le pergole sprovviste di opere strutturali (sono in tal senso consentite strutture e coperture non rigide e amovibili di pertinenza di edifici residenziali).
- n.27) **Paesaggi identitari:** i "Paesaggi identitari" sono degli ambiti territoriali nei quali è stato possibile riconoscere e percepire come l'interrelazione fra i valori e le risorse naturali con l'attività di uso e di trasformazione del territorio da parte dell'uomo abbia determinato condizioni di assetto per le quali il carattere del territorio rappresenta e costituisce espressione di particolare identità. I "Paesaggi identitari" sono costituiti da ambiti, areali, emergenze, venutesi a configurare per l'azione antropica, la quale ha interpretato positivamente i fattori e le risorse naturali, la struttura del territorio, la storia e l'evoluzione dell'ambiente di vita delle popolazioni insediate; l'attività di gestione di tali paesaggi, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, implica la necessità di governare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali in direzione di armonizzare tali trasformazioni all'identità, al carattere degli stessi singoli paesaggi.
- n.28) **PAI - Piano Stralcio:** "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità interregionale di bacino Marecchia-Conca.
- n.29) **Parti o strutture esterne:** si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.
- n.33) **POC:** Piano Operativo Comunale.
- n.34) **PRG:** Piano Regolatore Generale Comunale.

- n.35) **PRIT:** Piano Regionale Integrato dei Trasporti.
- n.36) **PSC:** Piano Strutturale Comunale.
- n.37) **PTCP:** Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- n.38) **PTPR:** Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- n.39) **PUA:** Piano Urbanistico Attuativo.
- n.39 bis) **PU:** Progetto Unitario di iniziativa privata, regolamentato dal successivo Art.117.
- n.40) **Ripartizione funzionale (Rf):** è la ripartizione funzionale delle aree di trasformazione. E' la definizione della ripartizione, espressa in quota percentuale sul totale assegnata alle diverse componenti (Superfici fondiari e Aree a destinazione pubblica), da attuarsi all'interno degli ambiti di trasformazione previsti. La quota assegnata alle Superfici fondiari (Se) potrà variare da un minimo del 30% per non superare il 60% del complesso delle aree; conseguentemente la quota di Aree a destinazione pubblica (Apu) potrà variare da un massimo del 70% ad un minimo del 40%.
- n.41) **Ristrutturazione urbanistica:** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica fanno parte degli *interventi di trasformazione urbanistica*.
- n.42) **RUE:** Regolamento Urbanistico-Edilizio.
- n.43) **Sede stradale:** ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le fasce di rispetto stradale e le *fasce di ambientazione*.
- n.44) **Strumenti urbanistici generali (o Piani urbanistici generali):** sono strumenti urbanistici generali il *PSC*, il *POC*, il *RUE* e, per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore, il *PRG* pre-vigente.
- n.45) **Strumenti urbanistici vigenti (o Piani urbanistici vigenti):** si intendono strumenti urbanistici vigenti il *PSC*, il *POC*, il *RUE* ed i *PUA*, qualora approvati; nel caso dei *PUA* si intendono vigenti quelli approvati di cui sia stata sottoscritta la convenzione e la cui validità non sia scaduta; per quanto riguarda la situazione preesistente all'entrata in vigore della L. R. 20/2000 si intendono vigenti i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata e tutti gli strumenti urbanistici attuativi e/o programmi ad essi riconducibili.
- n.46) **Strutture interne:** si intendono le strutture portanti su fondazione continua e su fondazione puntiforme.
- n.47) **Superfetazione:** si intendono le aggiunte non autorizzate ad edifici residenziali o con altra destinazione, o quelle che, in zona omogenea A, costituiscono corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, in quanto elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie e non costituiscono ampliamento organico delle stesse.
- n.48) **Territorio urbanizzato:** il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di at-

tuazione, e i singoli lotti interdusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato sono compresi il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive.

n.49) **Territorio urbanizzabile:** ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzabile sono compresi gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

n.50) **Territorio rurale:** le parti del territorio comunale che non fanno parte del territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione o del territorio urbanizzabile.

n.51) **Tipologia edilizia:** si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti.

n.52) **Trasformazione urbanistica:** vedi la voce *intervento*.

n.53) **Unità di paesaggio (UDP):** le Unità di Paesaggio sono porzioni territoriali coerenti in cui, attraverso l'applicazione di una specifica metodologia, sono riconosciuti specifici caratteri di aggregazione delle componenti geo-morfologiche, biologico-ambientali, morfologico-ambientali, paesaggistiche, storico-antropiche, culturali, testimoniali.

### **Capo III Tipi d'intervento e tipi edilizi**

#### **Art. 13 Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento**

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito nel successivo articolo.
2. Gli interventi non compresi nei tipi definiti nel successivo articolo non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
4. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal PSC, dal RUE dal POC o dai suoi strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il PSC ed il RUE dettano inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle "categorie di tutela" di cui ai successivi Artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22.



5. Gli edifici totalmente abusivi, situati all'interno degli ambiti rurali o agli ambiti destinati alle attrezzature e spazi collettivi, legittimati tramite il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.31 della legge n. 47/85 (condono edilizio) possono essere oggetto di trasformazione edilizia mediante interventi di :
  - manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
  - restauro o ripristino conservativo;
  - ristrutturazione edilizia esclusivamente per adeguarli alle caratteristiche formali e compositive tipiche del territorio verucchiese.
6. Tutte le altre opere totalmente abusive legittimate tramite concessione in sanatoria di cui sopra e ricadenti in ambiti territoriali diversi possono altresì adeguare l'indice e gli altri parametri edificatori a quanto previsto dalle norme e dalle Tavole del presente RUE.
7. Qualora i manufatti come sopra sanati ricadano entro fasce di rispetto stradale o fluviale oppure costituiscano pertinenze o accessori anche agricoli di un fabbricato principale, è consentito il trasferimento delle superfici sanate fuori delle fasce di rispetto, entro l'area di pertinenza, e l'eventuale accorpamento all'edificio principale anche allo scopo di perseguire una migliore funzionalità degli spazi e un miglioramento estetico e ambientale complessivo. In tale ultima ipotesi sono consentite costruzioni in aderenza. In ogni caso possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.
8. Nei casi di intervento di Demolizione e Ricostruzione, con la sola esclusione degli ambiti rurali, dovranno comunque essere cedute la Dotazioni Territoriali.
9. Fatte salve le possibilità eventualmente consentite dalle specifiche norme d'ambito, le costruzioni o gli insediamenti legittimi che abbiano indici edilizi maggiori di quelli consentiti dagli indici delle stesse norme d'ambito possono essere soggetti a manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, anche con modifica della sagoma, purché non siano mantenute eventuali destinazioni d'uso esistenti e non ammesse dalle norme d'ambito, e non siano aumentati gli indici edilizi già in eccesso.

## **Art. 14 Interventi Urbanistici**

1. Si tratta di interventi che comportano cambiamenti dello stato di diritto dei suoli, con eventuali modifiche agli usi alle funzioni e allo stato fisico degli immobili. Essi comprendono:

### **1.1 - Nuova Urbanizzazione (NU)**

1.1.1. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che interessano aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle presenti norme e dagli elaborati di progetto del piano, il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio e l'eventuale formazione di comparti edificatori.

1.1.2. Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi delle presenti norme.

## **1.2 - Ristrutturazione Urbanistica (RU)**

1.2.1. Costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, delle unità edilizie interessate, degli isolati, della rete stradale e delle altre opere di urbanizzazione.

1.2.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal piano gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

### **Art. 15 Interventi Edilizi**

1. Si tratta di interventi relativi alle unità edilizie che comportano cambiamenti allo stato fisico degli immobili senza modificare necessariamente lo stato di diritto dei suoli, degli edifici e degli altri manufatti che compongono l'unità edilizia.
2. Le modalità di intervento e le procedure relative ad ognuno dei tipi di intervento appresso specificati sono definite ai successivi articoli, ai quali si rimanda. Tali interventi sono:

#### **2.1 - Interventi edilizi di 'recupero'**

- 2.1.1 - Manutenzione ordinaria (MO)
- 2.1.2 - Manutenzione straordinaria (MS)
- 2.1.3 - Restauro scientifico (Rs)
- 2.1.3 - Restauro e Risanamento conservativo (Rrc, Rt)
- 2.1.4 - Ristrutturazione edilizia (R)

#### **2.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione**

- 2.2.1 - Nuova costruzione (NC)
- 2.2.2 - Ampliamento (AM)
- 2.2.3 - Demolizione (D)
- 2.2.4 - Ricostruzione (Ri)

#### **2.3 - Altri interventi**

- 2.3.1 - Recupero e risanamento delle aree libere (RaI)
- 2.3.2 - Significativi movimenti di terra (Mm)
- 2.3.3 - Opere minori (Om)
- 2.3.4 - Cambio d'uso (Cd)

### **Art. 16 Manutenzione ordinaria (Mo)**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti alla lettera a) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013.
2. Rientrano in tale tipologia d'intervento:
  - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
  - pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
  - riparazione e sostituzione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
  - riparazione e sostituzione di pavimenti interni.
3. Costituiscono "manutenzione ordinaria", ai fini dell'accesso ai titoli abilitativi di cui alla L.R. n. 15/2013, gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio, fermo restando il rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle prescrizioni contenuti negli strumenti di pianificazione ed urbanistica vigenti, e nell'osservanza dei vincoli di tutela del patrimonio storico-artistico.

### **Art. 17 Manutenzione straordinaria (Ms)**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti alla lettera b) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013.
2. Rientrano in tale tipologia d'intervento il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici, l'adeguamento tecnologico che comporti la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
3. Nel caso di interventi su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale, vanno comunque rispettati, nella manutenzione straordinaria, i vincoli e le modalità d'intervento prescritti dalla stessa per tali edifici.

### **Art. 18 Categorie di tutela**

1. Le "categorie di tutela" indicano gli obiettivi e le modalità degli interventi da attuarsi secondo le "modalità d'intervento" elencate, sulla base delle caratteristiche tipologiche e del valore storico-testimoniale dell'unità edilizia, nonché del suo inserimento nel contesto urbano.
2. Qualora in una singola unità di intervento siano attribuiti "modalità d'intervento" diverse a edifici o parti di edifici diverse, le aree di pertinenza comuni si intendono soggette al grado di tutela più restrittivo.
3. Negli elaborati del PSC e del RUE sono indicate, per ciascun manufatto, le modalità di intervento relative alle categorie di tutela alle quali devono essere assoggettati gli interventi. Le "categorie di tutela" e le relative modalità di intervento sono così definite:
  - A1: "Tutela integrale", Restauro scientifico (Rs);
  - A2.1: "Tutela con risanamento", Restauro e risanamento conservativo (Rrc);
  - A2.2: "Tutela con ripristino", Ripristino tipologico (Rt);
  - A3: "Riqualificazione mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia", Ristrutturazione edilizia (R);
  - A4: "Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica" (Ru)
4. Nei seguenti Artt. 19, 20, 21, 22, sono specificate le categorie di tutela e le relative modalità di intervento.

#### **Art. 19 Categoria di tutela "A1 - Tutela integrale" – Restauro scientifico (Rs)**

1. La categoria di tutela "A1 - tutela integrale" viene attribuita ad edifici di grande pregio architettonico e/o di preminente interesse storico-testimoniale che rappresentano una particolare emergenza nel tessuto e costituiscono un elemento strutturante della morfologia urbana.
2. Gli obiettivi consistono nella conservazione dell'integrità architettonica e tipologica, e nella valorizzazione del ruolo di emergenza nel tessuto urbano senza alcuna modifica ai sedimi, agli allineamenti, alle volumetrie, ai caratteri costruttivi e agli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.
3. Gli interventi compresi nella categoria di tutela "A1 - tutela integrale" hanno l'obiettivo conservare l'integrità architettonica e tipologica degli edifici, di valorizzarne il ruolo di emergenza nel tessuto urbano, senza alcuna modifica del sedime, degli allineamenti, della volumetria, dei caratteri costruttivi e degli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.
4. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
5. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali

aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

6. La categoria di tutela A1 comporta interventi qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico con la modalità di intervento Restauro Scientifico (Rs), come definita alla lettera c) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013.

## **Art. 20 Categoria di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento" – Restauro e risanamento conservativo (Rrc)**

### 1. Categoria di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento"

1.1 Viene attribuito ad edifici di minor pregio architettonico e interesse storico-testimoniale che tuttavia costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico. Essi presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato, e risultano significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche architettoniche.

1.2 Gli obiettivi sono analoghi a quelli del caso precedente e non consentono alcuna modifica dei sedimi, degli allineamenti, delle volumetrie e dell'impianto tipologico, se non per motivi di adeguamento funzionale a destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali o di servizio.

1.3 Nella categoria di tutela A2.1 sono prescritti gli interventi della categoria **(Rrc) - Restauro e risanamento conservativo**, come definita alla lettera d) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013, e precisamente:

- a) la valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; sui fronti esterni non sono ammesse nuove aperture per realizzare garage al piano terreno dell'edificio, e sono ammesse modifiche alle aperture esistenti per le attività commerciali solo nel rispetto delle presenti norme.
  - la rimozione dai fronti esterni e interni degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme.
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni e degli elementi strutturali esistenti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione esclusivamente delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali di interesse storico:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto.

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) il recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità minime di intervento attraverso l'eliminazione di opere incongrue eventualmente esistenti e la realizzazione o ripristino di sistemazioni che valorizzino gli aspetti urbanistici e architettonici degli edifici.

1.5 In deroga del divieto di modifica della posizione di solai, volte e scale di cui al precedente comma 1.3, lettera b), tali modifiche e cambiamenti potranno essere autorizzati previo parere della CQAP nei seguenti casi:

- per quanto riguarda i solai, nei casi di adeguamento igienico-sanitario;
- per quanto riguarda volte e scale, nei casi in cui si tratti di ripristinare l'originaria distribuzione degli spazi, sulla base di idonea documentazione o di rinvenimenti in loco dello stato di fatto preesistente.

## **Art. 21 Categoria di tutela "A2.2"- Tutela con ripristino – Ripristino tipologico (Rt)**

### 1. Categoria di tutela "A2.2"- Tutela con ripristino"

- 1.1 Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti, parzialmente o totalmente crollate o demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- 1.2 Tale categoria di tutela viene altresì attribuita ad edifici il cui pregio architettonico e i cui valori storico-testimoniali sono stati compromessi da interventi in epoca recente ma che presentano tuttora caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato. Lo stesso grado di tutela è attribuito anche ad edifici di modesta qualità architettonica e di scarso interesse storico che tuttavia risultano compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.
- 1.3 Gli obiettivi dell'intervento consistono nella conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli elementi di pregio architettonico e di interesse storico-testimoniale residui, nel ripristino degli elementi tipologici e architettonici compromessi, nonché nella valorizzazione dei caratteri morfologici di continuità rispetto al contesto dell'isolato.
- 1.4 La categoria di tutela A2.2 si attua attraverso la modalità d'intervento **(Rt) – Ripristino tipologico**, come definita alla lettera e) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013.
- 1.5 Il grado di tutela A2.2 prevede comunque:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, scale, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
  - d) la valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici di interesse storico residui:
    - il mantenimento e ripristino dei sedimi, dei volumi edilizi e dei rapporti morfologici fra edifici ed aree scoperte;

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti di interesse storico ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finiture congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
- la rimozione dai fronti visibili dagli spazi pubblici degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti di interesse storico ancora esistenti e per gli eventuali elementi di particolare valore stilistico.

e) il consolidamento delle strutture esistenti e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

f) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e morfologico delle aree scoperte.

g) la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio caratterizzate da opere incongrue e la esecuzione di opere capaci di valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle unità edilizie nel loro insieme nonché delle aree scoperte;

h) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

1.6 L'intervento non può comportare in alcun caso la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di parti di esso se non nel caso di cui al punto 1.5, lettera d) né l'aumento del Volume totale (Vt) preesistente.

1.7 In caso di demolizione delle superfetazioni di cui al punto 1.5, lettera f), il volume corrispondente non può in alcun caso essere recuperato, neppure attraverso modifiche degli allineamenti di gronda precedenti all'intervento.

1.8 Nella categoria di tutela A.2.2 è ammessa l'apertura di nuove finestre purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti. È ammesso l'ampliamento di aperture preesistenti per realizzare vani commerciali o garage, nell'ambito di un progetto esteso all'unità minima di intervento, nel rispetto delle presenti norme e purché venga salvaguardata l'unitarietà architettonica del prospetto.

1.9 Ove le altezze interne dei vani abitabili non raggiungano la misura minima di m 2,55 è consentito anche lo spostamento di quota dei solai con il corrispondente adeguamento della linea di gronda.

**Art. 22 Categoria di tutela "A3 - Riqualficazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia" – Ristrutturazione edilizia (R)**

1. Viene attribuito ad edifici senza alcun pregio architettonico e/o che hanno perso completamente i valori storico-testimoniali a seguito di interventi in epoca recente. In tale categoria rientrano edifici che non presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa oppure edifici recenti costruiti su sedimi storici che tuttavia rappresentano un elemento di rottura nel contesto urbano per i caratteri delle volumetrie, degli allineamenti di gronda, dell'impianto tipologico, delle aperture, delle finiture, delle

recinzioni. La categoria di intervento riguarda anche gli spazi già edificati e ora liberi da edifici, per i quali è necessario ricostituire la configurazione edilizia originaria.

2. Gli obiettivi dell'intervento debbono consistere in un ripristino della continuità e/o della coerenza morfologica dell'isolato, attraverso interventi di ristrutturazione totale, di demolizione con ricostruzione o di ricostruzione.
3. La categoria di tutela A3 si attua attraverso la modalità d'intervento **(R) - Ristrutturazione edilizia**, come definita alla lettera f) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013, con le precisazioni di seguito descritte.
4. La categoria di tutela A3 comporta:
  - a) per tutti gli edifici ricadenti nei centri storici all'interno dell'ambito di cui alla lett. a) del comma 4 del successivo art. 51 delle presenti norme, il rispetto delle sagome e dell'involucro dell'edificio preesistente, senza alcun incremento della (Sul) e del (Vt), e comunque il rispetto del sedime e delle altezze massime; nei restanti ambiti dei centri storici sono consentite limitate modifiche della sagoma senza alcun incremento della (Sul) e del (Vt), finalizzate a consentire il ripristino della configurazione edilizia originaria e l'adeguamento degli edifici alle caratteristiche formali e compositive tipiche del centro storico su parere vincolante della CQAP. Negli ambiti agricoli e previo parere vincolante della CQAP, sono consentiti interventi di riuso mediante rigenerazione edilizia senza aumenti della (Sul) e del (Vt), con modifiche della sagoma e dell'involucro, esclusivamente per adeguare gli edifici alle caratteristiche formali e compositive tipiche del territorio verucchiese e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche.
5. All'interno del Sistema insediativo storico valgono comunque le seguenti disposizioni:
  - gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore, se presente;
  - è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti sugli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustrate in vetro e finiture in materiali plastici;
  - le strutture verticali devono essere realizzate in muratura (è consentita la realizzazione della struttura portante intelaiata in c.a.), con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
  - le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
  - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena' verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato;
  - i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poiché si intende con questa normativa stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi.



6. Gli interventi dovranno di norma essere estesi all'intera unità edilizia e alle relative pertinenze. Su parere della CQAP potranno essere ammessi casi in cui l'intervento non sia esteso all'intera unità edilizia e relative pertinenze.
7. Nelle unità edilizie con categoria di tutela A3 sono comunque ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 23 Categoria di tutela "A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica" (Ru)**

1. La categoria di tutela A4 viene attribuita a edifici o a complessi di edifici che rappresentano elementi di disturbo e di rottura nel contesto urbano in quanto alterano sensibilmente la struttura morfologica degli isolati e del tessuto urbano. In tale categoria rientrano anche quegli edifici (annessi alla residenza, box, garage, ecc.) che, alterando i rapporti tra edificato e spazi aperti pubblici e privati, rappresentano un elemento di degrado ambientale, morfologico e funzionale.
2. Gli obiettivi consistono in una rimozione di tali fattori di degrado, nel ripristino di un rapporto tra edificato e spazi aperti che risulti congruente con l'impianto morfologico e con i valori storico-testimoniali dell'isolato e del contesto urbano, attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione morfologica;
3. Nella categoria di tutela A4 sono previsti gli interventi della categoria **Ru - Ristrutturazione urbanistica**, come definita alla lettera h) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013, che comprendono la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici eventualmente specificati nelle planimetrie di progetto e contenute nelle presenti norme.
4. Per le sole unità edilizie con le destinazioni d'uso A), B), C) e D), il tipo d'intervento prevede la ricostruzione, anche totale, dell'unità edilizia, con ristrutturazione fondiaria ed (If) non superiore all'esistente legittimato. In tal caso, gli interventi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi volumi debbono essere realizzati all'interno dei sedimi massimi e nel rispetto degli allineamenti e delle altezze eventualmente indicate nella tavola di progetto. Qualora manchino tali indicazioni, essi dovranno essere allineati lungo il fronte strada;
  - qualora non sia esplicitamente indicata nella tavola di progetto, l'altezza massima dell'edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto; mentre in caso di edificio a blocco isolato, essa non può superare comunque i 12 m.
  - la copertura dell'edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere, in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell'edificio contiguo più alto.
  - nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell'edificio sia superiore a 10 m, la distribuzione interna deve articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
  - gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore, ove presente;

- è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti sugli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in vetro e finiture in materiali plastici.
5. La categoria di tutela A4 prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici dell'isolato mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione delle aree liberate. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono prendere comunque in considerazione l'intera area di pertinenza, anche se relativa a più unità edilizie.
  6. In attesa dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili esclusivamente interventi MO e MS.

#### **Art. 24 Interventi di nuova costruzione (Nc)**

1. Per "interventi di nuova costruzione", si intendono gli interventi definiti alla lettera g) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013.

#### **Art. 25 Demolizione (D)**

1. Si definisce "demolizione" (D), come definita alla lettera i) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013, un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.
3. Il tipo di intervento può anche prevedere la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne al fine di la valorizzazione gli aspetti architettonici dell'edificio principale.

#### **Art. 26 Ricostruzione (Ri)**

1. Si definisce "ricostruzione" (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, ma anche su diversa area di sedime, di una nuova diversa costruzione, a parità o meno di Superficie utile.

#### **Art. 27 Recupero e risanamento delle aree libere (Ral)**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono definiti alla lettera l) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013.

#### **Art. 28 Significativi movimenti di terra (Mm)**

1. Gli interventi sono definiti alla lettera m) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 15/2013.
2. In particolare la rilevanza di tali interventi risulta significativa qualora interessino profondità o rilevati superiori a mt. 1,00 dal livello di campagna, l'area interessata dagli

stessi sia superiore a mq 2000 e/o il volume di terra movimentato superiore a mc 500, e qualora, comunque, si determini una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico. Sono comunque movimenti di terra rilevanti gli interventi che riguardino aree sottoposte a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

#### **Art. 29 Opere minori (Om)**

1. Riguardano opere e manufatti che, pur intervenendo sull'aspetto urbano di aree ed edifici, non ne costituiscono parte funzionale né pertinenziale, ma assumono esclusivamente un ruolo di "corredo" aventi rilevanza esclusivamente nel "quadro dell'arredo urbano".

#### **Art. 30 Mutamento della destinazione d'uso - Cambio d'uso (Cd)**

1. Si definisce "mutamento della destinazione d'uso" (Cd), con o senza aumento del carico urbanistico, delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione dell'uso classificato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, e dell'uso in atto nell'unità immobiliare.
2. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico, lo stesso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
3. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso con opere della singola unità immobiliare, lo stesso è associato all'intervento edilizio al quale è connesso.
4. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.
5. Il rispetto delle dotazioni territoriali specifiche è richiesto, indipendentemente dalla effettiva consistenza, solo nei casi in cui la norma stabilisca, per il nuovo uso, una misura di dotazioni superiore a quella prevista per l'uso preesistente.

#### **Art. 31 Tipi Edilizi**

1. I tipi edilizi esistenti e consentiti nel Comune di Verucchio sono i seguenti:

##### ***Usi residenziali e/o misti***

- Palazzo;
- Palazzetto;
- Casa singola isolata;
- Casa abbinata;
- Casa a schiera;
- Edificio a blocco;
- Edificio in linea;

- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- Insieme edilizio complesso;
- Villa rurale di antico impianto;
- Palazzetto rurale;
- Casa colonica.

#### ***Usi produttivi e/o commerciali***

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- Insieme edilizio complesso.

### ***Capo IV Disposizioni comuni***

#### **Art. 31 bis Disposizioni comuni sulle distanze**

1. E' consentita, nel rispetto delle vigenti leggi, la costruzione a confine d'ambito nel caso in cui l'area confinante sia classificata in territorio rurale, e sempre appartenente al medesimo proprietario.
2. I portici, i loggiati, le pensiline, e gli aggetti (pensiline, balconi, scale aperte, ecc.) superiori a ml 1.50, a qualsiasi piano del fabbricato appartengano, devono distare:
  - almeno 5 ml dai confini del lotto edificabile verso gli altri lotti edificabili, e almeno 10 ml dalle pareti finestrate degli edifici antistanti;
  - almeno 3 ml dai confini del lotto edificabile verso le strade e gli altri spazi pubblici inedificati;
  - almeno 3 ml dai confini del lotto edificabile verso gli ambiti agricoli inedificati.
3. Sulle aree classificate nel medesimo ambito, nell'applicazione delle norme relative alla distanza dai confini sono consentite: la costruzione a confine, previa convenzione tra i confinanti e in aderenza tra pareti non finestrate ai sensi del 1 comma dell'Art. 877 del Codice Civile.
4. Nel caso di intervento diretto si applica il criterio di cui al punto 2) dell'Art. 9 del DM 2/4/68 n.1444 per il distacco fra le pareti finestrate; la distanza dai confini va misurata considerando facenti parte del lotto edificabile anche le aree cedute per parcheggi pubblici ai sensi dell'Art. 43 delle presenti Norme.
5. Nei casi di intervento urbanistico tramite PUA si applica il criterio di cui al punto 3) dell'Art. 9 del DM 2/4/68 n.1444 per il distacco fra le pareti finestrate.

6. Ai fini della verifica delle distanze dai confini non si tiene conto dei locali completamente interrati rispetto all'originario piano di campagna.
7. Nei casi di intervento sugli edifici esistenti che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, trovano applicazione le deroghe previste dall'art. 7-ter della Legge regionale 20/2000.

#### **Art. 31 ter Disposizioni sull'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale**

1. Quando un edificio prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, con l'esclusione di eventuali torrioni di scale ed ascensori, non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

- per  $L \leq 3$                        $H = 3$
- per  $3 < L \leq 11$                  $H = L$
- per  $L > 11$                        $H = 11 + 3 \cdot (L - 11)$

in cui con L viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

2. Agli effetti del comma precedente deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui alla precedente lettera b);
- d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

3. Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

#### **Art. 31 quater Disposizioni comuni sui limiti ammessi per taluni parametri edilizi**

1. Le superfici accessorie di cui al punto 19 dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con deliberazione n. 5266 del 4 febbraio 2010 dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna, sono sottoposte alle seguenti limitazioni:
  - I portici, le tettoie, e le logge non devono eccedere il 30% della Superficie Utile (Su);
  - I locali posti al piano interrato realizzati al di fuori dell'Area di Sedime non devono eccedere il 30% della Superficie Utile (Su) e devono risultare completamente interrati rispetto al terreno circostante;

2. I pergolati di cui al punto 59 del citato atto di coordinamento sono soggetti ai seguenti limiti dimensionali:
  - superficie coperta massima ammessa < 20% della S.u. dell'unità immobiliare di cui è pertinenza;
  - H massima 3,00 m.
3. Le Verande di cui al punto 63 del citato atto di coordinamento costituiscono a tutti gli effetti Superficie Utile (Su).

### **Art. 31 quiques Requisiti tecnici minimi degli edifici**

1. Gli interventi di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, devono assicurare il rispetto dei seguenti requisiti minimi:

nelle unità abitative almeno un bagno dovrà essere areato ed illuminato direttamente dall'esterno.

limitatamente agli edifici residenziali ricadenti all'interno del Sistema Insediativo Storico di cui al TITOLO IV capo I del presente RUE, è ammesso un fattore di luce diurna medio (FLDm) non inferiore al 1%, nei casi in cui l'edificio non può essere adeguato per motivi storico/architettonici, e i livelli di prestazione progettati non siano peggiorativi della situazione esistente ivi comprese le modifiche degli usi dei locali.

limitatamente agli edifici residenziali ricadenti all'interno del Sistema Insediativo Storico di cui al TITOLO IV capo I del presente RUE, è ammesso un rapporto di superficie apribile per ventilazione naturale non inferiore a 1/16 della superficie di pavimento, nei casi in cui l'edificio non può essere adeguato per motivi storico/architettonici, e i livelli di prestazione progettati non siano peggiorativi della situazione esistente ivi comprese le modifiche degli usi dei locali.

tutte le nuove costruzioni realizzate all'interno degli AUC di cui al Titolo IV, Capo II delle Norme del RUE e degli APNI di cui all'Art. 56 delle Norme del PSC – hanno l'obbligo di convogliare le acque piovane raccolte dalla copertura in una cisterna per il riciclo delle stesse ad uso innaffiamento o scarico wc. I depositi dell'acqua dovranno essere dotati di tutte le sicurezze all'uso del caso e condotti in modo tale che non possano essere potenziale focolai per la riproduzione di insetti (es. zanzare). Gli impianti dovranno essere posti esternamente o se all'interno dei locali, in zone agevolmente accessibili dall'esterno. L'accesso a questi dovrà avvenire senza interferire con i vani destinati ad attività principale (soggiorni, cucine, camere da letto, ecc.) e comunque tali da permettere le operazioni di manutenzione in luoghi lavabili e disinfettabili. Non ci deve essere possibilità alcuna che le acque dell'impianto possano confluire nella rete dell'acqua potabile. L'acqua risultante dalla depurazione/filtrazione dovrà avere caratteristiche chimico – fisiche e biologiche non inferiori a quelle previste per le acque superficiali dal D.Lgs. 152/2006. L'acqua derivante dal trattamento potrà essere utilizzata per una gamma oltremodo ristretta di usi. Gli utilizzatori dell'impianto dovranno essere posti a conoscenza che nell'uso degli impianti (docce, lavabi, vasche da bagno e lavatrici) non potranno scaricare prodotti che l'impianto a cui sono asserviti non possa depurare (morchie di vernici, rifiuti liquidi pericolosi).

tutte le nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, realizzate all'interno degli AUC di cui al Titolo IV, Capo II delle Norme del RUE e degli APNI di cui all'Art. 56 delle Norme del PSC, devono garantire come minimo il rispetto della classe energetica A di cui all' Allegato 9 alla Deliberazione Regionale n. 156/2008 e s.m.i..

tutte le ristrutturazioni integrali, a qualsiasi uso destinate, anche inferiori ai 1000 mq, devono garantire come minimo il rispetto della classe energetica B di cui all' Allegato 9 alla Deliberazione Regionale n. 156/2008 e s.m.i..

nelle unità abitative si prescrive che nel caso in cui la cucina sia realizzata in nicchia o si tratti di soggiorno con zona cottura la superficie minima richiesta è pari a mq. 18.

limitatamente agli edifici residenziali ricadenti all'interno del Sistema Insediativo Storico di cui al TITOLO IV capo I del presente RUE, è ammessa una altezza minima pari a m 2,55 degli spazi chiusi per attività principale, ed una altezza minima pari a m 2,40 degli spazi chiusi di circolazione e collegamento (corridoi) e dei bagni, a condizione che le altezze progettate non siano peggiorative della situazione esistente ivi comprese le modifiche degli usi dei locali.

negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di integrale ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo di installare adeguate infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 4 comma 1 ter del DPR 380/2001.

### **Art. 31 sexies Misure di incentivazione del patrimonio edilizio esistente**

1. In attuazione di quanto disposto dall'art. 7ter della L.R. 20/2000, gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio comunale sono riconosciuti di interesse pubblico, anche ai fini dell'applicazione delle deroghe di cui all'art. 20 della L.R. 20/2000.
2. Oltre alle forme di incentivazione previste dal citato art. 7ter della L.R. 20/2000 e dall'art. 11 della L.R. 15/2013, sono previste le ulteriori seguenti forme di premialità:
  - Incremento della S.U. ammessa o esistente pari al 15% in caso di raggiungimento della classe energetica A+ di cui alla Deliberazione Regionale n° 156/2008 e s.m.i., nonché di adeguamento sismico, e di realizzazione dell'intera quota di dotazioni territoriali o equivalente monetizzazione nei casi di impossibilità materiale, ai sensi dell'art. A-26 comma 7 lett. b) della L.R. 20/2000

### **Art. 31 septies Opere temporanee e stagionale**

1. Le opere temporanee e stagionali di cui alla lett. f) del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 15/2013, così come definite al successivo art. 84 comma 4), sono attuabili in qualsiasi parte del territorio comunale, nel rispetto della disciplina edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013.
2. Le opere temporanee o stagionali non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico-edilizi.
3. Tali opere sono attuabili anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione comunale vigenti o adottati, ma nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute nonché dei vincoli storici-architettonici e paesaggistici e, relativamente alle distanze dai confini, nel rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
4. Le opere temporanee o stagionali devono essere realizzate con materiali facilmente amovibili, che non comportino modificazione dello stato dei luoghi, ovvero che non richiedano escavazioni, e devono risultare congrue in relazione al decoro urbano.

5. Sono fatte salve le autorizzazioni per occupazione di suolo pubblico da richiedere preventivamente nei casi ricadenti nell'ambito di applicazione del vigente regolamento comunale in materia.

### **Art. 31 octies Recinzioni**

1. Oltre alle norme di dettaglio contenute nei successivi articoli del RUE, operano nel territorio comunale le seguenti disposizioni di carattere generale.
2. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed al contesto storico – paesaggistico, e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
3. Le recinzioni dovranno avere altezze max non superiori a quelle prevalenti in zona e comunque non superiori a ml. 1,70 di cui la parte "piena" non dovrà superare i 90 cm. dal suolo.
4. Le recinzioni nel territorio rurale devono essere realizzate in maniera semplice e non impattante, preferibilmente con pali di castagno e filo spinato con schermatura verde costituita da essenze arbustive tipiche dei luoghi. È ammessa la realizzazione di recinzioni diverse da quanto descritto solo per i tratti frontistanti le strade pubbliche. In ogni caso devono essere previsti adeguati corridoi o varchi per il passaggio della fauna.

## ***Titolo II – Usi del territorio***

### **Art. 32 Classificazione degli Usi**

1. Le famiglie degli usi del territorio sono raggruppate e articolate nelle seguenti categorie:

#### **A) Funzione abitativa**

##### A1      *Residenza*

Comprende gli alloggi per nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico <sup>1</sup>, attività professionali, artistiche <sup>2</sup> o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività.

##### A2      *Residenze collettive*

L'uso comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati e simili.

---

<sup>1</sup> Il "lavoro domestico" comprende le seguenti attività utili alla produzione di reddito: di sartoria e di cucito; di consulenza e progettazione nei settori di libera attività intellettuale; di elaborazione software; di attività statistiche, di marketing, di sondaggio di opinione svolte a mezzo telefono; di scrittura e videoscrittura.

<sup>2</sup> Dalle attività artistiche sono escluse tutte quelle incompatibili con la residenza, fra le quali: lavorazione metallo, ceramica, vetro, legno, materie plastiche.



### A3 Residenze speciali

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio e simili destinati all'assistenza socio-sanitaria anche di tipo domiciliare.

## **B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili**

### B1 Funzioni direzionali

*b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.* L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, istituti di credito e assicurativi, e piccoli uffici in genere. Tale uso è ammesso qualora occupino non oltre il 50% della (Su) di unità edilizie nelle quali siano presenti altri usi e comunque non superiore a 200 mq.

*b1.2 direzionale specializzato.* Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; istituti di credito e assicurativi, attività amministrative; strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, e simili.

Tale uso si configura nei seguenti casi:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una (Su) superiore a 200 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una (Su) superiore a 1000 mq.
- In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una (Su) massima complessiva di 120 mq e comunque non più del 10% della (Su) destinata alle attività insediate.

### B2 Funzioni commerciali

*b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio,* relativi a esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) non superiore a 250 mq ciascuno.

*b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio,* comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 250 mq e fino a 1000 mq; oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) superiore a 250 mq e fino a 1000 mq.

*b2.3 Medio-grandi strutture di vendita,* comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 1000 mq ed inferiore o uguale a 2500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) complessiva superiore a 1000 mq ed inferiore o uguale a 2500 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (Su) < 80 mq.

*b2.4 Grandi strutture di vendita,* comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 2500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) complessiva superiore a 1500. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (Su) < 80 mq.

*b2.5 Commercio al dettaglio di carburanti* per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

*b2.6 Pubblici esercizi.* Sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

*b2.7 Commercio al dettaglio ambulante* su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della l. 28/3/1991 n. 112, art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3.

*b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso;* comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio ed è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia con (Su) <80 mq.

### B3 Funzioni artigianali di servizio

*b3.1 Servizi per la persona.* L'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq.

*b3.2 Servizi per la casa.* L'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegnameria, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq. Qualora l'uso debba essere assentito in contesti residenziali o misti, dovranno essere accertati i requisiti di compatibilità conformemente a quanto prescritto per il successivo uso *b3.3*.

*b3.3 Altri servizi.* L'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle indicati agli usi *b3.1* e *b3.2*, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- sono ammesse solo le sole industrie insalubri di 2° Classe – lett. b) e c) dell'allegato al D.M. 05/09/1994;
- rispetto dei limiti normativi acustici previsti dal Piano di classificazione acustica e relative Norme Tecniche di Attuazione.

### B4 Funzioni di servizio di interesse generale

*b4.1 attrezzature per servizi sociali di base.* L'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- b4.1.1 attrezzature e spazi di interesse comune: *sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), servizi per le imprese e simili;*
- b4.1.2 attrezzature religiose: *luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose;*
- b4.1.3 scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici: *asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;*
- b4.1.4 attrezzature e spazi per lo svago e il riposo: *comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo;*

*b4.2 attrezzature sanitarie.* L'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una (Su) superiore a 200 mq, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

*b4.3 attrezzature culturali:* comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi *b2.1* e *b2.6* purché la loro (Su) non superi il 10% della (Su) complessiva;

*b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.* L'uso comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi con l'istituzione universitaria;

*b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.* L'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, discoteche, parchi giochi, sale giochi e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq nel caso di interventi con (Su) complessiva destinata all'uso superiore a 2000 mq; nell'uso non sono ricompresi gli insediamenti di cui alla L.R. 35/90;

*b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.* L'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è ammessa la presenza di un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq; nell'uso non sono ricompresi gli insediamenti di cui alla L.R. 35/90;

*b4.7 attrezzature e impianti sportivi specializzati:* L'uso, nel quale non sono consentiti gli insediamenti di cui alla L.R. 35/90, comprende strutture e aree specificamente attrezzate per l'esercizio di particolari pratiche sportive, lo svolgimento di competizioni, manifestazioni e spettacoli sportivi, quali:

- b4.7.1 campi di golf,
- b.4.7.2 maneggi e ippodromi,
- b.4.7.3 superfici destinate ad altre pratiche sportive all'aperto.

In tali usi è ammessa la presenza di servizi strettamente funzionali allo svolgimento della pratica sportiva e di un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq;

### **C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili**

#### C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale

L'uso comprende strutture che occupino una (Su) superiore a 400 mq per esercizio.

In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 80 mq.

#### C2 Manifatture industriali e artigianali

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 80 mq.

#### C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici ittici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola e ittica. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda e/o il custode con (Su) non superiore a 80.

#### C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

L'uso comprende edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite ad allevamenti zootecnici definiti industriali (ossia non aziendali). Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

#### C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)

L'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

#### C6 Depositi all'aperto

L'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

#### C7 impianti di betonaggio

L'uso comprende aree e impianti per la preparazione di calcestruzzo, e degli annessi depositi anche con esposizione all'aperto dei materiali necessari a tali lavorazioni.

### **D) Funzioni agricole**

#### D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo)

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- d1.1 Abitazioni per i nuclei famigliari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli artt. 2083 e 2135 del Codice Civile;
- d1.2 Abitazioni per nuclei familiari di consanguinei fino al secondo grado di parentela che forniscono lavoro in azienda a tempo pieno o a tempo parziale ("famigliari coadiuvanti");

- d1.3 Abitazioni per gli imprenditori agricoli come individuati dall'art. 2135 del Codice Civile, non aventi le caratteristiche di coltivatore diretto;
- d1.4 Abitazioni per il personale dipendente in possesso di un contratto a tempo indeterminato con l'azienda agricola (salariati fissi o dirigenti d'azienda);

D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali

Comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'art. 6 della LR 29.01.1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di aziende faunistico venatorie. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- d2.1 Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione. *Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate;*
- d2.2 Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; *tale uso comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini;*
- d2.3 Attività zootecniche aziendali e relative pertinenze e fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, e simili); *tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto d2.2, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea dichiarazione. Sono assimilabili alla categoria suddetta anche il pensionamento-ricovero di animali domestici (cani, gatti). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una (Su) massima complessiva di 240 mq;*
- d2.4 Attività zootecniche aziendali (ad esclusione di quelle previste dall'art. 6 della LR 29/1/1983 n. 7) di tipo industriale (intendendosi come quelle nelle quali l'azienda agricola non abbia la potenzialità produttiva sufficiente a soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata secondo le normative di settore vigenti), connesse all'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (voliere per selvatici, allevamenti di lombrichi e simili);
- d2.5 Attività di trasformazione, conservazione condizionata, e alienazione dei prodotti agricoli : *in tale uso sono compresi impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici (cantine e oleifici sociali o aziendali, disidratatori, caseifici sociali o aziendali, impianti frigoriferi, e simili) annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il titolare e/o per il personale di custodia, queste ultime con una (Su) massima complessiva di 240 mq;*
- d2.6 Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);
- d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo: *In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola.*

## **E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo**

### E1 alberghi

Sono "alberghi" le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi *b2.6* e di usi commerciali *b2.1* interni che possono essere computati come spazi di servizio.

L'uso previsto è regolato dalla L.R. 28 luglio 2004, n. 16.

### E2 villaggi - albergo

Possono assumere la specificazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

L'uso previsto è regolato dalla L.R. 28 luglio 2004, n. 16.

### E3 residenze turistico-alberghiere

Sono "residenze turistico-alberghiere" e possono utilizzare la specificazione "residence", le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione. Nelle residenze turistico alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.

L'uso previsto è regolato dalla L.R. 28 luglio 2004, n. 16.

### E4 Campeggi e villaggi turistici

Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento. I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse. Sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.

L'uso previsto è regolato dalla L.R. 28 luglio 2004, n. 16.

### E5 Alloggi e strutture agrituristiche, come definiti dalla L.R. 4/2009

L'uso è previsto in edifici rurali ed è regolato dalla L.R.31 marzo 2009, n. 4.

### E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale, come definiti dalla L.R. 4/2009

L'uso previsto è regolato dalla L.R.31 marzo 2009, n. 4.

### E7 Case per ferie, ostelli, affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast, come definiti dalla L.R. 28 luglio 2004, n. 16

## **F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto**

#### F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci

L'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

- f.1.1 strade e spazi di sosta;
- f.1.2 autostazioni;
- f.1.3 sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;
- f.1.4 piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;

#### F2 Parcheggi pubblici in sede propria

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni.

#### F3 Parcheggi pertinenziali

Costituiscono i parcheggi privati di pertinenza dei fabbricati e comprendono autorimesse in involucri edilizi, anche interrati, e aree adibite al parcheggio di veicoli.

#### F4 Parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento

Sono costituiti da parcheggi pubblici di cui al precedente uso F2, nei soli casi identificabili ai sensi dell'Art. A-23, comma 2, lettera f) dell'Allegato alla L.R.20/2000.

### **G) Funzioni speciali**

#### G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

L'uso comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza e simili.

#### G2 Attrezzature cimiteriali

L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

#### G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio

L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la gestione dei rifiuti.

#### G4 Opere per la tutela idrogeologica;

Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

G6 Aree per emergenze e protezione civile

### **Titolo III – Sostenibilità degli insediamenti e sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche**

#### **Capo I Mobilità**

##### **Art. 33 Campi di competenza**

1. E' compito del POC dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal PSC, sia attraverso interventi inseriti nel Programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli Ambiti per nuovi insediamenti urbani (APNI), degli Ambiti di riqualificazione (AR), delle Aree ecologicamente attrezzate (APEA), verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del PSC.
2. Congiuntamente alla progettazione delle infrastrutture, devono essere previste ed attuate le opere e le sistemazioni delle opere di mitigazione (naturali e artificiali) e di ambientazione paesaggistica delle infrastrutture.
3. Il RUE dettaglia negli articoli che seguono le caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture individuate dal PSC.
4. La rete della viabilità locale, nonché la rete primaria dei percorsi ciclopedonali potrà inoltre essere prevista all'interno dei POC e dei PUA, di raccordo e completamento dello schema di rete previsto dal PSC e specificato nel RUE.

##### **Art. 34 Classificazione della viabilità**

1. La classificazione della viabilità sulla base del nuovo Codice della Strada, è effettuata dall'Art. 80 Classificazione delle strade del PSC e dalla Tav. 07 del PSC.

##### **Art. 35 Valore delle indicazioni grafiche del RUE**

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC e nel PUT, le previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici preordinati all'esproprio; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.
2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC e nel PUT, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al comma 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area



interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade. L'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, ha effetti di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

3. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.
4. Il RUE ed il PUT, ognuno per le rispettive competenze, disciplinano:
  - gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
  - gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
  - i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
  - i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
  - gli interventi relativi ai passi carrai;
  - gli interventi relativi agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
  - gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.
5. Per quanto attiene alla rete stradale di competenza comunale, Il POC, in accordo con il PUT, può meglio precisare il tracciato delle nuove infrastrutture stradali a completamento della rete urbana ed extraurbana, e contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione, la relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento; contiene inoltre una stima degli oneri per la manutenzione della rete. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.
6. Nei comparti di nuova urbanizzazione, compete il POC individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, compatibilmente con i requisiti minimi generali previsti nel RUE; in tal caso il POC stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore vincolante per l'elaborazione del PUA, ovvero valore indicativo di massima.

## **Art. 36 La rete della viabilità locale**

1. La rete della viabilità locale, indicata nelle tavole di progetto del RUE, si configura come la viabilità esistente e prevista a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
2. Le indicazioni grafiche del RUE relative alla viabilità locale hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato, la posizione dei nodi e la conseguente gerarchia stradale che comportano; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva degli eventuali progetti esecutivi infrastrutturali di adeguamento, riqualificazione e potenziamento, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e dei nodi, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.
3. Congiuntamente alla eventuale progettazione della viabilità, potranno essere previsti e realizzati contestualmente gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della viabilità.

### **Art. 37 La rete primaria dei percorsi ciclo – pedonali**

1. La rete primaria dei percorsi ciclo -pedonali, indicata schematicamente nelle tavole grafiche del RUE, si configura come il sistema dei percorsi ciclo-pedonali a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
2. Le indicazioni grafiche del RUE relative alla rete dei percorsi ciclo pedonali hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei progetti esecutivi per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiali, raccordi, ecc.).
3. Le sezioni dei percorsi, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore di norma a 1,5 m (monodirezionale) e 2,5 m (bidirezionale), ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da situazioni preesistenti (edifici, recinzioni, ecc.). I percorsi devono essere di norma separati dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello, opportunamente raccordato. Nel caso di attraversamenti carrabili, oltre a garantire la continuità plano altimetrica delle superfici, occorrerà assicurare le opportune segnalazioni di attraversamento. La pavimentazione dei percorsi dovrà garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
4. Congiuntamente alla progettazione dei percorsi, potranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della rete ciclo – pedonale.
5. Costituiscono a tutti gli effetti percorsi ciclo-pedonali di cui al presente articolo i tracciati della viabilità storica individuata nelle Tav. 06 del PSC e trasposta negli elaborati grafici del RUE. Oltre al disposto del presente articolo andranno osservate a tal riguardo le disposizioni di cui all'Art. 35 del PSC.

### **Art. 38 Fasce di rispetto stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale previste all'interno del PSC sono evidenziate all'interno degli elaborati del RUE, in relazione allo stato di fatto al momento della sua adozione, e nel

rispetto della classificazione della rete stradale di cui all' Art.80 delle Norme del PSC, effettuata sulla base del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Le fasce sono individuate nel RUE in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo. La larghezza delle fasce è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del PTCP e del presente articolo. In ogni caso le fasce di rispetto evidenziate nel RUE sono indicative; in sede di progettazione delle trasformazioni consentite dal PSC, dal RUE e dal POC, l'ampiezza di tali fasce dovrà essere verificata in osservanza delle precitate norme.

2. Le fasce di rispetto stradali sono destinate al rispetto della viabilità esistente, nonché al suo ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, naturali e artificiali, elementi di arredo ed equipaggiamento ambientale e paesaggistico.
3. Sono ammessi gli usi esistenti, ivi compresa la coltivazione agricola. L'uso b2.5 Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione, è ammesso nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo Art. 39.
4. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili e pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini e strutture similari).
5. Le fasce di rispetto stradali ricomprese all'interno di piani urbanistici attuativi, comunque denominati, devono essere sistemate all'interno del piano attuativo.
6. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa e di ampliamento, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.
7. All'interno di una fascia di 20 metri dalla viabilità panoramica, come individuata ai sensi dell'Art.32 delle Norme del PSC, è ammessa un'altezza max delle recinzioni di 1,40 metri; tali recinzioni dovranno essere integrate con siepi arbustive della medesima altezza, costituite da essenze caducifoglie da scegliersi tra quelle consentite nel Regolamento comunale del verde.

#### **Art. 39 Impianti di distribuzione del carburante**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano attraverso atti di specifica programmazione e regolamentazione da parte dell'Amministrazione comunale, nel rispetto:
  - del Decreto legislativo n.32/1988 e successive modifiche e integrazioni;
  - della LR n.33/1994 e successive modifiche e integrazioni;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione e l'esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto del 20.10.98;
  - delle Norme di indirizzo programmatico regionali approvate con deliberazione 29 febbraio 2000, n. 1399;

2. I nuovi impianti possono essere realizzati:

- nelle zone destinate alle fasce di rispetto della viabilità esterne al perimetro del territorio urbanizzato o urbanizzabile, di cui al precedente Art. 38;
- nei tessuti produttivi, di cui al successivo Titolo IV, Capo III;

comunque nel rispetto delle condizioni e dei vincoli ambientali, paesaggistici e storico culturali di cui al PSC.

3. Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 0,10$  mq/mq (fermo restando che la superficie fondiaria non può superare i 4.500 mq), con esclusione delle pensiline (in caso di realizzazione o di sostituzione di pensiline è fatto obbligo di porre in opera pannelli fotovoltaici per una produzione non inferiore a 3kVolt);
- $H_{max} = 4,5$  m (con esclusione delle pensiline) Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale = 5,0 m
- Distanza minima di edifici ed impianti dai confini di proprietà = 10,0 m

4. Sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso principale b2.5 le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
- b2.6 Pubblici esercizi
- C1 Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale (all'auto), con esclusione delle autocarrozzerie
- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci

5. In rapporto alla sede stradale, si richiamano le norme previste dall'art.60 del DPR 495/92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". In particolare, lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di 2,0 m dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di 0,80 m.

6. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia): le acque di prima pioggia e nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico ad un idoneo impianto privato. Nei nuovi impianti, si prescrive la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto scelti fra le essenze locali posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

7. La realizzazione di nuovi impianti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione e che preveda la concessione in uso a favore dell'Amministrazione Comunale delle coperture piane delle pensiline per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

8. In particolare, la realizzazione di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosol prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico. All'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia di larghezza adeguata deve essere mantenuta a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.
9. Si richiama e recepisce il divieto alla realizzazione di serbatoi interrati per idrocarburi nelle aree identificate nella tavola D del PTCP 2007 come "Aree di Ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'Alveo - ARA" e come "Aree di Ricarica Diretta della falda - ARD", come prescritto rispettivamente all'art. 3.3, comma 1 lett. c) e all'art. 3.4, comma 1 lett. b) delle norme del medesimo PTCP 2007.

## **Capo II – Attrezzature e spazi collettivi**

### **Art. 40 Articolazione e attuazione**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è articolata dal RUE, sulla base delle indicazioni del PSC, su due livelli:
  - servizi urbani;
  - servizi di quartiere (verde, parcheggi, attrezzature collettive).
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme alle aree a ciò destinate individuate nei POC e nei piani attuativi, costituiscono dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC.
4. Le dotazioni previste possono essere attuate:
  - direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento e con la forma dell'esproprio, o previa accordo con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;

- attraverso i POC, all'interno degli Ambiti per nuovi insediamenti, e gli Ambiti di riqualificazione, secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai POC;
  - attraverso i POC, all'interno degli Ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro i limiti di validità del POC), sia direttamente sia attraverso Accordo con i privati (sulla base della LR20/2000), interventi di adeguamento e potenziamento delle dotazioni esistenti.
5. In caso di interventi comportanti variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale a servizi o a verde, il soggetto attuatore dell'intervento deve accertare, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati parte IV, titolo V, Allegato 2 del D.Lgs. 152/2006, in materia di bonifica di siti inquinati.
  6. Laddove le aree individuate quali Servizi urbani e tecnologici (SUT) e Servizi di quartiere (SQ) negli elaborati cartografici del presente RUE non siano di proprietà pubblica, le previsioni del presente RUE non hanno alcun effetto conformativo e devono ritenersi inefficaci; in tali casi compete al POC la definizione degli interventi previsti dal presente Capo II – Attrezzature e spazi collettivi; tale strumento operativo dovrà prevedere le modalità di acquisizione delle aree necessarie e gli eventuali indennizzi, se dovuti, e/o le eventuali misure di compensazione, e le modalità di realizzazione degli interventi necessari alla realizzazione delle opere previste, anche tramite intervento diretto della Amministrazione Comunale. Nella previsione e definizione degli interventi di cui al presente comma, il POC attua in particolare le disposizioni di cui all'Art. A-24, comma 7, lettere b) e c) e dell'Art. A-26, comma 6, della LR 20/2000.

#### **Art. 41 Servizi urbani e tecnologici (SUT)**

1. I servizi urbani e tecnologici si suddividono in Aree per attrezzature cimiteriali (SUT1), Aree per attrezzature tecnologiche (SUT2), Aree per attrezzature sportive (SUT3) e Aree per la pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile (SUT4); le trasformazioni in queste Aree si attuano con intervento edilizio diretto.
2. Le Aree per attrezzature cimiteriali (SUT1, uso G2) comprendono le parti del territorio destinate a contenere strutture ed impianti per l'inumazione, tumulazione e culto dei defunti, nonché gli edifici di servizio. Le fasce di rispetto delle Aree per attrezzature cimiteriali, indicate negli elaborati grafici del RUE, sono inedificabili. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione che non comportino aumento del carico urbanistico.
3. Le Aree per attrezzature tecnologiche (SUT2, usi G3 e G4) comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche e/o di interesse pubblico.
4. Le Aree per attrezzature sportive (SUT3, usi b4.6 e b4.7) comprendono le parti del territorio e gli edifici adibiti all'esercizio della pratica sportiva in varie forme.

5. Le Aree per la pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile (SUT4, usi G1), comprendono le sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, di enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale, per l'amministrazione della giustizia, la protezione civile, i Vigili del Fuoco, la Polizia, il Corpo dei Carabinieri, la Guardia di Finanza e simili.
6. Sono definiti i seguenti parametri edilizi:
  - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,60$  mq/mq (per gli usi pubblici)
  - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,10$  mq/mq (per gli usi di interesse pubblico)
  - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,75$  mq/mq per servizi e attrezzature non coperti del "Centro ambiente" +  $0,05$  mq/mq per spogliatoi e servizi bar/ristoro
7. Altezza massima:
  - $H = 10$  m
  - $H = 7$  m e  $3,5$  m rispettivamente per servizi e attrezzature coperti e non coperti del "Centro ambiente"
8. Per le sole (SUT 4) è richiesta la seguente dotazione minima di parcheggi:
  - 1 posto auto ogni 40 mq di  $S_u$  (di cui almeno la metà di uso comune)
9. Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di una cortina verde (siepi e/o alberature), di separazione dagli ambiti confinanti e, se necessario, dalle altre destinazioni di ambito.

#### **Art. 42 Servizi di quartiere (SQ)**

1. I servizi di quartiere si suddividono in Aree per attrezzature scolastiche (SQ1, uso b4.1.3), Aree per attrezzature sociali e di interesse comune (SQ2, uso b4.1.1), Aree per attrezzature religiose (SQ3, uso b4.1.2), Aree per il verde attrezzato e parco pubblico (SQ4, uso b4.1.4) e Aree per parcheggi (SQ5, uso F2); e trasformazioni in queste zone si attuano con intervento edilizio diretto.
2. In alcuni casi, evidenziati con specifica grafia negli elaborati grafici del RUE, sono evidenziate all'interno dei SQ delle aree del patrimonio demaniale dello Stato, in gran parte costituenti il tracciato dell'ex linea ferroviaria Rimini-Novafeltria e Santarcangelo-Urbino; tali aree saranno oggetto di uno specifico Progetto di tutela, recupero e valorizzazione di cui all'Art.15 del PSC, la definizione dei cui obiettivi e disposizioni specifiche è demandata al POC.
3. Le Aree per attrezzature scolastiche (SQ1) comprendono le parti del territorio destinate ai vari cicli di istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, nonché le attrezzature culturali, ricreative, sportive e di servizio connesse agli edifici scolastici.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- Indice di utilizzazione  $U_f = 0,80$  mq/mq
  - Altezza massima  $H = 10$  m
  - 1 posto auto ogni 40 mq di  $S_u$  (di cui almeno la metà di uso comune)
4. Le Aree per attrezzature sociali e di interesse comune (SQ2) comprendono le parti del territorio destinate a sedi di servizi pubblici, amministrativi, sociali, assistenziali e di interesse collettivo.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- Indice di utilizzazione  $U_f = 0,80$  mq/mq
  - Altezza massima  $H = 10$  m
  - 1 posto auto ogni 40 mq di  $S_u$  (di cui almeno la metà di uso comune)
5. Le Aree per attrezzature religiose (SQ3) comprendono le parti del territorio destinate alla generalità delle attrezzature e dei servizi religiosi o promossi da Enti religiosi, aventi oltre che fini di culto, finalità ricreative, culturali, assistenziali, ecc.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- Indice di utilizzazione  $U_f = 0,50$  mq/mq
  - Altezza massima  $H = 10$  m
  - 1 posto auto ogni 40 mq di  $S_u$  (di cui almeno la metà di uso comune)
6. Le Aree per il verde attrezzato e parco pubblico (SQ4) comprendono le parti del territorio destinate a giardini pubblici attrezzati e a parchi pubblici. Possono essere realizzate aree per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio quali: fontane, gazebi, chioschi (anche per bar), servizi pubblici.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- Indice di utilizzazione  $U_f = 0,05$  mq/mq
  - Altezza massima  $H = 4,5$  m (esclusi gli edifici esistenti)
7. Le Zone per parcheggi (SQ5) comprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. All'interno delle zone per parcheggi possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici, ecc.), nonché percorsi ciclo pedonali. I parcheggi dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di  $S_f$ . I parcheggi nell'ambito dei PUA devono prevedere superfici permeabili per almeno il 50% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti.



8. I parcheggi per autovetture devono avere posti auto di lunghezza non inferiore a ml 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50, se a pettine; di lunghezza non inferiore a ml 5,50 e larghezza ml 2,10, se paralleli all'asse della corsia, eventualmente riducibili, in caso di intervento da parte di Amministrazioni pubbliche. L'accesso deve essere di larghezza non inferiore a ml 5,50, riducibile a ml. 3,50 se con unico senso di marcia. Deve inoltre essere valutata progettualmente l'opportunità di dotare i parcheggi di marciapiede.
9. Nella Tav. 03 del RUE è individuata con apposita grafia, un'area SQ1 destinata a "Scuola della Musica". In tale ambito, oltre alle funzioni culturali e di utilità collettive e pubblica, sono consentite le funzioni residenziali ed i relativi accessori, limitatamente ad un solo alloggio, e secondo le quantità di seguito indicate.
  - Ut = 1,0 mq/mq.
  - S.u. max per residenza ed accessori = mq. 330,0
  - Altezza massima H = 10,0 m (con riferimento alla porzione fuori terra)
  - Dc = ml 5,0
  - Df = ml 10,0

Prescrizioni particolari:

L'intervento e la gestione dello stesso sono regolati da una convenzione urbanistica stipulata fra Amministrazione Comunale e soggetti privati, avente validità trentennale, che disciplina l'uso e l'accessibilità pubblica della porzione di immobile destinata a "Scuola della Musica", oltre all'uso delle aree scoperte destinate allo svolgimento delle attività musicali e ricreative in genere. Si rimanda a tale convenzione per ogni aspetto non richiamato dalle presenti norme.

10. Preventivamente all'attuazione delle opere di rilevante interesse pubblico, da intendersi come elencate nella delibera di G.R. n. 1661 del 02.11.2009 e qualora non previste in un livello di pianificazione che precede l'intervento diretto (POC, PUA), deve essere effettuata l'analisi di risposta sismica locale di terzo livello, come disposto al punto 4.2 dell'atto regionale di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica" approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112 del 02.05.2007 e successiva nota regionale di chiarimenti del 22.06.2007 prot. 166430. In tal caso la progettazione esecutiva dell'opera non potrà prescindere dai risultati ottenuti dall'analisi di terzo livello.

#### **Art. 43 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

1. Ai fini del PSC, del RUE e del POC, i parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi privati pertinenziali (P1p);
  - parcheggi di uso privato (P1);
  - parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P2).

2. In tutti i tipi di parcheggi di cui al precedente comma, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a quanto già specificato al precedente Art.42, comma 8. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un posto auto comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq 25,00. I posti auto dei parcheggi a servizio delle attività commerciali in sede fissa devono rispettare la dimensione minima specificata per tali attività.
3. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal RUE, dal POC o, in attuazione di quest'ultimo, dai Piani Urbanistici Attuativi.
4. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.
5. In tutti gli interventi che comunque determinano aumento del carico urbanistico, vanno previsti spazi di parcheggio privato (P1p) e (P1) nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici della tabella successiva. In tale tabella sono riportate anche le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2) da realizzare e cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale; tali dotazioni minime sono sempre da rispettarsi, fatti salvi i casi di cui ai commi 1 e 2 del successivo Art.44. Le dotazioni di parcheggi (P1p) e (P1) per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere, ove non contenute nella seguente tabella, sono indicate nelle specifiche norme di zona.

<b>Destinazioni d'Uso</b>	<b>P1p (parcheggi privati pertinenti al coperto eccetto comma 6)</b>	<b>P1 (parcheggi privati scoperti)</b>	<b>P2 (parcheggi pubblici al coperto e scoperti)</b>
Usi residenziali	30 mq/100 mq Su	10 mq/100 mq Su	45 mq/100 mq Su
Commercio al dettaglio	30 mq/100 mq Su	20 mq/100 mq Su	45 mq/100 mq Su
Pubblici esercizi	30 mq/100 mq Su	20 mq/100 mq Su	45 mq/100 mq Su
Terziario diffuso	30 mq/100 mq Su	10 mq/100 mq Su	45 mq/100 mq Su
Artigianato di servizio	30 mq/100 mq Su	10 mq/100 mq Su	45 mq/100 mq Su
Attrezzature culturali e sedi Rappresentative	30 mq/100 mq Su	20 mq/100 mq Su	45 mq/100 mq Su
Banche e sportelli bancari	30 mq/100 mq Su	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	30 mq/100 mq Su	30 mq/100 mq Su	100 mq/100 mq Su
Discoteche e attrezzature per la mu- sica di massa	30 mq/100 mq Su	30 mq/100 mq Su	100 mq/100 mq Su
Complessi direzionali	30 mq/100 mq Su	20 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su

Strutture vendita alim. 150/400 mq	85 mq/100 Sup.vend. mq	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Strutture vendita alim. 400/800 mq	140 mq/100 Sup.vend. mq	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Strutture vendita alim. 800/1500 mq	190 mq/100 Sup.vend. mq	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Strutture vendita non alim. 150/400 mq	65 mq/100 Sup.vend. mq	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Strutture vendita non alim. 400/800 mq	100 mq/100 Sup.vend. mq	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Strutture vendita non alim. 800/1500 mq	125 mq/100 Sup.vend. mq	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Strutture vendita non alim. > 1500 mq	155 mq/100 Sup.vend. mq	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su
Commercio all'ingrosso	30 mq/100 mq Su.	10 mq/100 mq Su	50 mq/100 mq Su
Usi produttivi	-	30 mq/100 mq Su	5% St o Sf
Depositi e magazzini (usi commerciali)	30 mq/100 mq Su	10 mq/100 mq Su	50 mq/100 mq Su
Usi alberghieri	30 mq/100 mq Su	30 mq/100 mq Su	75 mq/100 mq Su

6. Sono interventi di realizzazione di parcheggi privati (P1p) pertinenziali ad immobili esistenti quelli volti a dotare gli edifici dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento delle minime dotazioni richieste, ricavandoli nel piano terreno dei fabbricati, nel piano interrato degli stessi o, comunque, nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
7. I parcheggi privati (P1), da realizzare oltre alle dotazioni minime richieste, possono essere ricavati all'interno delle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto, siano posti ad una distanza non superiore in via ordinaria a 200 m, con la possibilità di prevedere distanze sino a 500 m nell'ambito dei PUA, e collegati all'unità immobiliare mediante percorsi pedonali protetti privi di barriere architettoniche.
8. Nei casi di impianti sportivi e di impianti per lo sport ed il tempo libero all'aperto, in aggiunta alla dotazione di parcheggi pubblici (P2), sono richiesti parcheggi (P1), che non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto e comunque non inferiori a 5 mq ogni 100 mq di Superficie territoriale (St).
9. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

10. Ove il parcheggio pubblico (P2) non si ceda attraverso convenzione, è comunque prescritta la presentazione di adeguata garanzia fidejussoria, che impegni il sottoscrittore nei confronti dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione e cessione gratuita dei parcheggi (P2) previsti, preliminarmente al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
11. Nei casi di monetizzazione previsti al successivo Art. 44 è comunque prescritto prevedere nei progetti di nuova costruzione e nelle demolizioni con ricostruzione degli immobili esistenti ad uso residenziale, la dotazione minima di due posti auto (fra pubblici e privati) per ogni unità immobiliare.
12. Nel caso di cui al precedente comma, la dotazione di due posti auto per ogni appartamento, potrà essere reperita in autorimessa chiusa o in posto auto scoperto. A tal proposito si ritengono ammissibili le seguenti disposizioni.
  - 12.1. Autorimessa doppia per due posti auto.
  - 12.2. Posti auto scoperti all'interno della superficie fondiaria (solo in caso di documentata impossibilità di realizzarli all'interno del corpo di fabbrica o nel sottosuolo).
  - 12.3. Nel calcolo dei posti auto possono essere considerati anche i posti auto realizzati come parcheggi pubblici di progetto (P2).

#### **Art. 44 Dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. In tutti i casi di aumento del carico urbanistico, all'interno degli insediamenti residenziali, la quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi, ai sensi dell'Art. 44, comma 3 delle norme del PSC, non può essere inferiore a 100 mq ogni 100 mq di (Su).
2. In tutti i casi di aumento del carico urbanistico e nelle demolizioni con ricostruzione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive sono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'Art. 43, comma 3 del PSC:
  - insediamenti ricreativi, direzionali e commerciali: 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
  - insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti (nei casi di ampliamento la quantità di aree da cedere sarà da mettere in relazione alla Superficie territoriale o fondiaria interessata dall'applicazione dell'indice).
3. In attuazione delle disposizioni richiamate al precedenti commi 1 e 2, considerato che la tabella di cui al precedente Art. 43 prescrive per ogni uso la quantità minima di parcheggi pubblici P2 da realizzare e cedere, si prescrive che negli interventi diretti la quota utile a raggiungere la dotazione minima di cui ai precedenti commi 1 e 2, in aggiunta alla quota di parcheggi pubblici P2, sia di norma conseguita prevedendo spazi di verde pubblico attrezzato.
4. Nei casi riconducibili al disposto di cui al comma 7 dell'Art. A-26 dell'Allegato alla L.R.20/2000, è ammessa la monetizzazione delle dotazioni di cui al presente articolo, o il pagamento di un onere di urbanizzazione primaria minore, su parere conforme dei

competenti uffici comunali. In particolare tale possibilità è regolamentata nel seguente modo:

- la definizione delle possibilità di monetizzazione consentibili ai sensi della lettera b) di cui al citato comma 7 compete al POC ed ai PU disciplinati dal presente RUE;
  - la dimensione minima di quota di aree da cedere sotto la quale non sia utile la realizzazione delle dotazioni territoriali, considerata la loro esiguità ai sensi della lettera c) di cui al precitato comma 7, e sia quindi consentibile la monetizzazione, è fissata in 2 posti auto o in 50 mq di verde pubblico; la dimensione minima delle dotazioni territoriali relative agli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti in zona agricola non è fissata e la monetizzazione potrà comunque essere ammessa su parere dei competenti uffici comunali;
  - è previsto un onere urbanizzazione primaria inferiore, commisurato ai costi di riqualificazione delle dotazioni esistenti - nei casi di nuova edificazione di superfici fondiarie (lotti) non ancora attuati all'interno di PUA in cui siano già state realizzate e cedute la totalità delle dotazioni previste dallo stesso piano attuativo, e conformemente alla misura minima prevista dalla LR 20/2000;
  - negli interventi di riuso di insediamenti esistenti in zona agricola o nei centri storici, che determinano incremento del carico urbanistico, la dimensione minima delle dotazioni territoriali monetizzabili non è fissata. Compete alla Giunta Comunale, su parere degli uffici, valutare l'opportunità di far realizzare o monetizzare la dotazione territoriale dovuta.
5. La realizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo, realizzata nelle forme e con le procedure previste dal presente RUE, da eventuali ulteriori atti amministrativi e dalla strumentazione urbanistica comunale è da considerarsi soggetta alle disposizioni del Codice dei Contratti pubblici di cui al D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Nei casi di monetizzazione previsti dal precedente comma 4, la monetizzazione potrà essere sostituita, in parte o totalmente, su parere conforme dei competenti uffici comunali, dalla realizzazione delle dotazioni territoriali al di fuori dell'area di intervento, all'interno di aree di proprietà pubblica destinate dal presente RUE a Servizi di quartiere (SQ) di cui al precedente Art.42.

### ***Capo III Dotazioni ecologiche e ambientali***

#### **Art. 45 Articolazione e attuazione**

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al

mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

2. Sulle costruzioni esistenti all'interno degli spazi di cui al precedente comma, in attesa di eventuali interventi volti alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle specifiche norme d'ambito all'interno delle quali tali costruzioni insistono.

#### **Art. 46 Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrative del Regolamento Comunale del verde, nel caso di contrasto è da applicare il disposto di tale regolamento.
2. Il parametro  $I_p$  (permeabilità dei suoli) rappresenta la superficie da mantenere permeabile alle acque meteoriche, da verificare nelle percentuali minime articolate per i differenti ambiti dal RUE (ed eventualmente dai POC).
3. Il parametro  $A$  (densità arborea), rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme del RUE (ed eventualmente dai POC). Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta ( $Sc$ ). Per gli strumenti attuativi, si applica alla  $St$ .
4. Il parametro  $Ar$  (densità arbustiva), rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme del RUE (ed eventualmente dai POC). Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta ( $Sc$ ). Per gli strumenti attuativi, si applica alla  $St$ .
5. Le alberature esistenti di diametro del tronco superiore a metri 0,20 rilevato a 1 ml dal colletto devono essere conservate. L'abbattimento può essere consentito in caso di pubblica utilità, interesse pubblico e di esercizio dell'attività agricola mediante apposito nulla osta comunale, ovvero nei casi di rilascio di Permesso di Costruire previa messa a dimora di nuove alberature di eguale consistenza da prevedere negli elaborati progettuali. Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a 4 metri di altezza e di 6 cm di diametro, misurati a 1 ml dal colletto. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature.
6. Per "area di pertinenza delle alberature esistenti" si intende quella definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione:
  - per piante con diametro del tronco superiore a ml 1,00: ml 10 di raggio;
  - per piante con diametro del tronco da 0,50 a ml 1,00: ml 8 di raggio;
  - per piante con diametro del tronco da 0,21 a ml 0,49: ml 5 di raggio.

7. In tutti i progetti presentati, le alberature esistenti devono essere rilevate ed indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera tale da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali. Sentita la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, si potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico qualificato, ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
8. La Convenzione dei PUA di iniziativa privata dovrà, fra l'altro, contenere l'impegno e congrue garanzie finanziarie per l'obbligo alla gestione del verde pubblico per il periodo di due anni a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale, che preveda come minimo:
  - la ricarica di terreno vegetale all'abbisogna;
  - due semine all'anno di rinverimento;
  - tagli erba frequenti;
  - attecchimento piante e loro potatura;
  - impianto di irrigazione che attinga a cisterne di approvvigionamento (vedi R.C. 3.4).

#### **Art. 47 Sistema delle acque**

1. Le acque reflue devono essere trattate conformemente a quanto disposto nel vigente regolamento ATO, al quale si rimanda per competenza.
2. Si richiamano le disposizioni di cui all'Art.56 delle norme del PSC.
3. Le acque meteoriche devono essere trattate come segue:
  - 3.1. In tutte le nuove costruzioni realizzate all'interno degli AUC di cui al Titolo IV, Capo II delle Norme del RUE e degli APNI di cui all'Art. 56 delle Norme del PSC, le acque meteoriche provenienti dai tetti debbono essere convogliate in una apposita cisterna.
  - 3.2. In tutti gli altri casi le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate debbono essere preferibilmente convogliate nei giardini privati o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche o accumulo per riutilizzo non potabile.
4. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione del Servizio Tecnico Regionale di Bacino.
5. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta autorizzazione regionale; per le opere edilizie connesse è prescritta la SCIA nel caso in cui la zona d'intervento ricada in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere occlusi in modo stabile, al fine di

proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di occlusione sono approvate dagli uffici del Servizio Tecnico Regionale di Bacino. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/SCIA, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e, comunque prima del rispettivo utilizzo, la qualità dell'acqua attinta.

6. Per quanto attiene alla gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 14/02/2005 n. 286.
7. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani di cui all'Art. 53 del PSC, nelle Aree ecologicamente attrezzate di cui di cui all'Art.68 del PSC, negli ambiti di riqualificazione urbana di cui all'Art. 51 del PSC, e negli ambiti urbani consolidati di cui all'Art.56 e seguenti del presente RUE, si dispone che negli interventi in cui la riqualificazione comporti la prevalente sostituzione degli insediamenti preesistenti, devono essere previsti i sistemi di accumulo delle acque meteoriche ai fini del riutilizzo dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per operazioni di pulizia e lavaggi e altri usi non potabili.

#### **Art. 48 Requisiti degli insediamenti in materia di clima acustico**

1. In tutti gli insediamenti esistenti, risultanti da trasformazioni e di nuovo impianto del territorio comunale si devono garantire le condizioni di clima acustico disposte dalla "classificazione acustica" del territorio elaborata ai sensi della L.R. 15 del 19/05/2001, alla quale si rimanda per competenza.

#### **Art. 49 Fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie**

1. Il PSC nella Tav.08, ed il RUE negli elaborati grafici di progetto, identificano alcune fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie.
2. Le aree poste all'interno di tali fasce dovranno essere oggetto delle disposizioni e degli interventi definiti dal POC a riguardo e da uno specifico progetto di tutela e valorizzazione da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale anche in coordinamento con la progettazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali di cui al precedente Art. 37, al fine di favorire la ricostituzione, nell'ambito urbano e periurbano, di un miglior habitat naturale, la costituzione di reti ecologiche ed ecologico fruttive di connessione, al fine di preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, della riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani.
3. Tali fasce non costituiscono uno specifico ambito territoriale, ma si sovrappongono ad alcuni ambiti all'interno dei quali sono comunque da osservare le disposizioni del PSC e le norme d'ambito di cui al presente RUE.
4. In attesa delle disposizioni del POC e della definizione dei contenuti del progetto di tutela e valorizzazione di cui al precedente comma 2, per gli interventi consentiti sui fabbricati esistenti si applicano le norme d'ambito di cui alle presenti Norme.

#### **Art. 49 bis Elettrodotti e relative fasce di rispetto**



1. Si richiama il contenuto dell'Art. 82 delle Norme del PSC che deve intendersi qui integralmente trascritto.

#### **Art. 49 ter Fasce di rispetto delle captazioni ad uso aquedottistico**

1. Si richiama il contenuto dell'Art. 21, commi 9 e 10 delle Norme del PSC, che deve intendersi qui integralmente trascritto.

### ***Titolo IV -Sistema insediativo***

#### ***Capo I Sistema insediativo storico***

#### **Art. 50 Articolazione e norme generali comuni**

1. Il RUE articola e specifica nei suoi elaborati grafici e normativi, le politiche di tutela del patrimonio storico – culturale, nel rispetto degli indirizzi e direttive del PTCP della Provincia di Rimini e sulla base delle disposizioni del PSC.
2. Il sistema insediativo storico di Verucchio è costituito da:
  - i *Centri storici*, perimetrati nella Tav.08 del PSC, individuati dall'Art. 40 del PSC e disciplinati dal successivo Art.51 del presente regolamento.
  - Gli *edifici di interesse storico-architettonico* già individuati dal PSC, per i quali il Regolamento Urbanistico Edilizio precisa, per ogni categoria di tutela già individuata, le modalità e i criteri di intervento compatibili, fatte salve le competenze del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, secondo quanto stabilito dal D.P.R.233/2007, relativamente agli immobili individuati a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°.
  - Gli *insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale*, già individuati dal PSC nella Tav.06, in attuazione dell'Art. A-8 della L.R. 20/2000 e nel rispetto degli indirizzi e direttive degli Articoli 5.8 e 5.9 del PTCP 2007.
  - Gli *edifici di pregio storico-culturale e testimoniale* di cui all'Art. A-9, comma 2 della L.R. 20/2000, individuati dal RUE in conformità alle disposizioni dell'Art. 38 del PSC.
3. Ai sensi dell'art.A-7 della LR 20/2000, entro gli ambiti perimetrati dei Centri e dei Nuclei storici, è di norma vietato modificare i caratteri architettonici ed ambientali, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica e culturale; sono inoltre escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato; non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi destinati ad usi urbani e collettivi, nonché quelle di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Unità minime d'intervento. Per gli interventi edilizi, l'unità minima di intervento coincide, ad eccezione dei casi esplicitamente indicati nelle tavole di progetto per i quali è richiesto l'intervento urbanistico preventivo con:
  - La "unità immobiliare" di cui all'Art. 10 del presente RUE, per i seguenti tipi di interventi che riguardino opere interne: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Mutamento di destinazione d'uso;

- la "unità edilizia" di cui all'Art. 10 del presente RUE, per i restanti tipi di intervento ammessi.
5. Nelle unità di intervento le trasformazioni ammissibili sono regolate dalla disciplina degli usi e dalle "categorie di tutela" assegnate ai singoli edifici.
  6. Qualora gli interventi, eccedenti la manutenzione straordinaria, interessino gli spazi scoperti di pertinenza riguardanti più unità edilizie, i progetti relativi a ciascuna delle unità di intervento interessate devono essere estesi anche a tali spazi di pertinenza secondo le indicazioni e le prescrizioni fornite dalla presente normativa.
  7. Le eventuali rettifiche dovute ad errori materiali nell'individuazione planimetrica degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza vengono approvate dalla Giunta Comunale.
  8. Attuazione degli interventi e unità di intervento. Nel sistema insediativo storico è consentito l'intervento edilizio diretto, ad esclusione delle aree eventualmente indicate nelle tavole del RUE assoggettate a PUA.
  9. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria o straordinaria devono riguardare l'intera unità minima di intervento, o i comparti individuati nelle planimetrie di progetto, nonché le aree scoperte di pertinenza, anche se non individuate graficamente nell'unità minima di intervento in dette tavole.
  10. Gli interventi Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi di Manutenzione Straordinaria che comprendono anche opere esterne devono comunque essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze.
  11. La perimetrazione delle unità di intervento può essere modificata in sede di progetto, sulla base di un rilievo più esatto dello stato di fatto e della tipologia originaria. In questo caso si possono verificare conseguenti modificazioni nei limiti fra una categoria di tutela e un'altra.
  12. Destinazioni d'uso ammesse. Il sistema insediativo storico è costituito da ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Le specifiche funzioni insediabili, definite in rapporto alle differenti tipologie degli edifici, elencate di seguito nel presente comma, ed in ogni caso compatibilmente con le categorie di tutela specificamente definite per ogni edificio, non possono essere sempre compresenti all'interno di una medesima unità fondiaria, in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare l'uso d2.2 è incompatibile con gli usi A1, A2, A3, E1.
    - A) Funzione abitativa
      - A1 Residenza
      - A2 Residenze collettive
      - A3 Residenze speciali
    - B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
      - B1 Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:
        - b1.1 Direzionale diffuso e non specializzato
        - b1.2 Direzionale specializzato
      - B2 Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:
        - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.

- b2.6 Pubblici esercizi
- b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- o B3 Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- o B4 Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:
  - b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.3 Attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
- D) Funzioni agricole
  - o D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo).
  - o D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali nei soli seguenti sottotipi:
    - d2.1 Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione
    - d2.2 Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda (ad esclusione degli ambiti ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato)
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo
  - o E1 Alberghi
  - o E5 Alloggi e strutture agrituristiche
  - o E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale
  - o E7 Case per ferie, ostelli, affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast
- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
  - F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
  - F2 Parcheggi pubblici in sede propria.
- G) Funzioni speciali
  - o G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
  - o G2 Attrezzature cimiteriali
  - o G4 Opere per la tutela idrogeologica
  - o G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
  - o G6 Aree per emergenze e protezione civile

13. In alcuni casi, evidenziati con specifica grafia negli elaborati grafici del RUE, sono evidenziate all'interno del Sistema insediativo storico, delle aree del patrimonio demaniale dello Stato, in gran parte costituenti il tracciato dell'ex linea ferroviaria Rimini-Novafeltria e Santarcangelo-Urbino; tali aree saranno oggetto di uno specifico Progetto di tutela, recupero e valorizzazione di cui all'Art.15 del PSC, la definizione dei cui obiettivi e disposizioni specifiche è demandata al POC.

14. Gli interventi all'interno del sistema insediativo storico dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- E' sempre vietata la collocazione di antenne, parabole, condizionatori, ecc. a sbalzo verso gli spazi pubblici.

- E' vietata la collocazione di antenne e parabole su balconi, a sbalzo su parete, su pensiline.
- E' ammessa una sola antenna e/o parabola per edificio. Le stesse devono essere collocate sulla copertura, in adiacenza ai camini al fine di minimizzarne la vista. Dovrà essere privilegiata l'installazione sulla falda più nascosta e su quelle non prospicienti le strade principali. Saranno valutate positivamente le parabole in vetro trasparente.
- I condizionatori d'aria dovranno essere collocati preferibilmente a terra e contenuti in cassette di rame o lamiera verniciata, o schermati con altre tecniche al fine di contenerne l'impatto visivo. Per la localizzazione degli stessi si dovrà privilegiare il lato del fabbricato non prospiciente gli spazi pubblici.
- E' sempre vietata la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici.

## **Art. 51 Centri storici**

1. Costituiscono i centri storici, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e i nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.
2. Gli obiettivi generali e specifici da perseguire nei Centri Storici sono: la riqualificazione degli spazi pubblici aperti anche attraverso la definizione di un sistema degli spazi e dei percorsi, la qualità del tessuto e dell'assetto edilizio, la sicurezza di utilizzo da parte dei pedoni e degli utenti in genere, il miglioramento dei tessuti edilizi e dei corpi di fabbrica privi di pregio storico e testimoniale, la qualificazione delle attività commerciali e di servizio, la redazione di un piano del colore definito anche per ambiti omogenei storici.
3. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP 2007 e dal PSC, il RUE individua nei suoi elaborati grafici di progetto i centri storici presenti nel territorio comunale e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio.
4. Nel territorio comunale il RUE individua i seguenti Centri Storici.
  - a) Verucchio, suddiviso nei seguenti sub-ambiti:
    - i. Centro storico all'interno delle mura difensive;
    - ii. Borgo Sant'Antonio;
    - iii. Nucleo a sud del borgo murato (su via Martiri);
    - iv. Insediamento storico Aie del Borgo;
    - v. Edificio ed area di pertinenza e nucleo edificato situati al margine sud-est del Territorio Urbanizzato di Verucchio;
    - vi. Convento dei Cappuccini e annessi;
  - b) La Bonina;
  - c) Monte Ugone;
  - d) Bruciato;

- e) Cantelli;
- f) Villa Verucchio, suddiviso nei seguenti sub-ambiti:
  - i. Borgo storico di via di Mezzo (vedi anche Art.56, comma 5);
  - ii. Le Pozzette;
  - iii. Nucleo residenziale su via Peschiera;
  - iv. Chiesa e Convento dei Frati Minori;
  - v. Nuclei su via Mondaini e su via Valle;
  - vi. Centro civico;
  - vii. Casa Protti;

g) Case Montirone.

5. Nei centri storici:

a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

b) sono definite "botteghe storiche" ai sensi dell'Art. 10 della LR 14/1999 quegli esercizi che risultano in essere da più di 20 anni; per le "botteghe storiche" è vietato il cambio di destinazione d'uso, tali unità immobiliari dovranno conservare la loro natura "commerciale";

c) è vietato incrementare la Superficie Utile Lorda (Sul) ed il Volume Totale (Vt), fatti salvi gli interventi di Ripristino tipologico (Rt) cui all'art. 21.

6. L'Amministrazione Comunale, attraverso il POC coordina e specifica le previsioni del PSC e disciplina gli interventi diretti:

a) al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale dei centri storici;

b) alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali;

c) alla tutela e valorizzazione del tessuto storico.

7. Sempre attraverso il POC, l'Amministrazione Comunale individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n. 19 del 1998.

8. Il RUE individua all'interno del centro storico gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza. Il RUE specifica inoltre la disciplina generale e la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna unità di intervento precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

9. Il RUE promuove la salvaguardia funzionale e fisico - morfologica degli elementi architettonici e ambientali, la salvaguardia funzionale e delle destinazioni d'uso e il mantenimento della popolazione residente e delle attività e di servizio esistenti.

10. Modalità di intervento. Il RUE si attua attraverso intervento edilizio diretto su unità minime di intervento costituite da singoli edifici o parti di essi dotati di autonomia tipologica e

funzionale, come già specificato all'Art. 50. Nel caso in cui la cartografia del RUE non disponga una specifica modalità di intervento, sono da ritenersi consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero di cui al precedente Art. 15, comma 2, punto 2.1.

#### 11. Prescrizioni specifiche:

- non è ammessa la realizzazione di elementi fissi aggettanti (balconi, scale esterne, ecc.) salvo i casi di dimostrata preesistenza;
- i nuovi manti di copertura, devono essere realizzati secondo gli elementi e le pendenze delle coperture preesistenti, e comunque rispettando le caratteristiche costruttive della zona;
- nel caso di sostituzione degli infissi esterni, dovranno essere utilizzati i tipi preesistenti, con una colorazione che si armonizzi alle caratteristiche degli elementi architettonici in cui si inseriscono;
- le nuove chiusure esterne delle finestre devono essere realizzate esclusivamente con scuri in legno; portoni e portoncini in legno pieno senza rivestimento;
- non è ammessa l'installazione di serrande avvolgibili; ove esistano e se ne renda necessaria la sostituzione, dovranno essere rimpiazzate con persiane o scuri in legno pieno;
- non è ammesso l'uso di alluminio anodizzato e di infissi e persiane in PVC, anche nel caso di sostituzioni di infissi esistenti;
- non è ammessa l'installazione di insegne a bandiera;
- nelle aree attualmente utilizzate per scopi agricoli ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico, è consentita unicamente l'attività di trasformazione agronomica dei suoli che non comporti la realizzazione di attrezzature o impianti fissi, di serre o quant'altro possa danneggiare o snaturare il carattere di insediamento storico e del paesaggio che lo circonda.

12. Il RUE individua con apposita simbologia nelle Tav.02 e 03, ai sensi del comma 4 dell'Art. A-7 della L.R. 20/2000, un ambito - posto all'interno del Centro Storico del Capoluogo di Verucchio, che ricomprende la "Rocca del Passerello" ed aree di pertinenza, edificio di interesse storico-architettonico tutelato da specifico decreto, riportato al successivo Art. 52, comma 1, lettera a), numero 1 - in cui il PSC prevede la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi di cui al precedente comma 5.

13. Gli interventi in deroga di cui al precedente comma 12, previsti per i motivi di interesse pubblico già esplicitati nella deliberazione di C.C. n. 84 del 26/08/2003, consistenti nella pubblica fruizione convenzionata di parte delle strutture di carattere ricettivo ("Albergo, "Centro studi", "Centro congressuale" o altro consimile), dovranno essere conformi all'autorizzazione che la competente Soprintendenza esprimerà ai sensi dell'Art. 22 del D.Lgs. 42/2004, e potranno riguardare in particolare le seguenti modifiche alle destinazioni d'uso in atto, aumento delle volumetrie preesistenti ed edificazioni di aree e spazi liberi:

- modificare la destinazione d'uso da convento a struttura alberghiera;
- l'aumento di volumetrie solo nell'edificio ex noviziato;
- realizzazione di un parcheggio interno all'edificio interrato sotto l'area cortilizia a servizio dell'albergo, a compensazione anche della monetizzazione dei parcheggi;

- prevedere la categoria d'intervento "restauro" solo per la parte storica dell'edificio quattrocentesco;
- "ristrutturazione edilizia" per l'ampliamento degli anni sessanta della zona ex noviziato e per le parti compromesse dall'ammodernamento degli anni cinquanta (piano primo e secondo);
- nuova costruzione per la sala ristorante;
- realizzazione di strutture di servizio all'interno del volume creato per effetto dello scavo all'interno del muro di cinta.

## **Art. 52 Edifici di interesse storico-architettonico**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio precisa, per i seguenti edifici di interesse storico-architettonico individuati dal PSC ed in attuazione dello stesso strumento (ove sono definite le relative categorie di tutela), le modalità e i criteri di intervento compatibili, fatte salve le competenze del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, secondo quanto stabilito dal D.P.R. 233/2007, relativamente agli immobili individuati a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°:

a) i seguenti immobili individuati a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°, in quanto di interesse storico-artistico, tutelati con specifico decreto:

1. Rocca di Passerello poi Convento e Chiesa delle Suore di Santa Chiara (Not. 08/05/1910, DM 24/05/2001, DM 12/12/2002)
2. Pinacoteca (DM 21/02/2006)
3. Mura difensive, 1° rivellino (Not. 08/05/1910)
4. Mura difensive, 2° rivellino (Not. 08/05/1910)
5. Mura difensive, 3° rivellino (Not. 08/05/1910)
6. Celletta votiva del Doccio (DM 16/09/82)

b) gli immobili di proprietà pubblica con più di 70 anni, tutelati "ipso jure" per effetto del combinato disposto dell'art. 10, comma 1 e dell'art. 12, comma 1 del D.Lgs 42/2004, Parte Seconda, titolo I°, da sottoporre all'istruttoria di verifica dell'interesse culturale a seguito dell'entrata in vigore del medesimo decreto, già identificati dal PSC e di seguito riportati, ai quali sono comunque da aggiungere gli immobili aventi le medesime caratteristiche eventualmente non ricompresi nel seguente elenco:

7. Rocca Malatestiana detta 'Rocca del Sasso'
8. Chiesa della Collegiata
9. Palazzo Comunale, ex Palazzo Ripa
10. Palazzo Comunale, ex scuola
11. Torre civica
12. Museo Civico Archeologico, Chiesa di S.Agostino e Convento
13. Convento dei Cappuccini e Chiesa di S.Giorgio

14. Chiesa e Oratorio del Suffragio
15. Mura difensive, Torrioncino via Mura San Giorgio
16. Mura difensive
17. Torrioncino della Porta
18. Fonte romana
19. Chiesa di Ponte Verucchio
20. Centro Civico di Villa Verucchio
21. Ex Chiesa di S.Paterniano e S.Lucia
22. Cimitero Comunale
23. Chiostro e Convento dei Frati Francescani
24. Torre di avvistamento Monte Ugone
25. Palazzetto della Giovampaola, piano terreno
26. Centro terza età 'Le Pozzette'
27. Centro di recupero minorati psichici 'La Goccia'
28. Cinema-teatro parrocchiale Manzoni
29. Edifici ed aree ex linea ferroviaria Rimini-Novafeltria e Santarcangelo-Urbino
42. Scuola in località il Poggio
43. Asilo ente Anna Rastelli in via Sant' Agostino a Verucchio

c) i seguenti ulteriori immobili schedati dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini:

30. Pieve di S.Martino in Raffaneto
31. Palazzetto Brachini
32. Palazzetto Renzi
33. Palazzetto Fiorani
34. Palazzo Pecci
35. Villa Elena
36. Casa Protti
37. Villa Cenni
38. Villa Berti
39. Villa 'Il Poggio' o Villa Zanni



40. Villa Amalia

41. Chiesa di Villa Amalia

2. Modalità di intervento. E' previsto l'intervento edilizio diretto su unità minime di intervento costituite da singoli edifici o parti di essi dotati di autonomia tipologica e funzionale.
3. Destinazioni d'uso ammesse. Oltre alle destinazioni d'uso in atto e al ripristino delle destinazioni originarie, sono consentite le funzioni definite al precedente Art. 50, se e in quanto compatibili con la categoria di tutela e con le caratteristiche storico-architettoniche del manufatto.

### **Art. 53 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale**

1. Gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, già individuati dal PSC nella Tav.06, in attuazione dell'Art. A-8 della L.R. 20/2000 e nel rispetto degli indirizzi e direttive degli Articoli 5.8 e 5.9 del PTCP 2007, sono suddivisi dal RUE nelle seguenti casistiche:
  - a) insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale costituiti da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, individuati dal PTCP nella Tavola B e definiti all'articolo 5.8 delle norme dello stesso strumento quali strutture storiche non urbane;
  - b) insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale individuati dal PSC in ragione del loro valore storico-testimoniale;
  - c) insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale costituiti dai manufatti di regolazione e di distribuzione del sistema storico delle acque;
  - d) le sistemazioni agrarie tradizionali, consistenti nelle piantate e nei filari alberati storici.
2. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio individua nella propria cartografia gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale e ne definisce nelle presenti norme la relativa categoria di tutela, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Per ogni categoria di tutela stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 15/2013, perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002.
3. Modalità di intervento.
  - 3.1. E' previsto l'intervento edilizio diretto, sulla base delle modalità di intervento indicate negli elaborati grafici, su unità minime di intervento costituite da singoli edifici o parti di essi dotati di autonomia tipologica e funzionale.
  - 3.2. Nel caso in cui la cartografia del RUE non disponga una specifica modalità di intervento, sono da ritenersi consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero di cui al precedente Art. 15, comma 2, punto 2.1. In tale caso sono altresì consentiti gli interventi previsti per gli edifici non connessi a funzioni agricole, purché i progetti di trasformazione siano assoggettati, con parere prescrittivo della CQAP, a "Valutazione preventiva", che dovrà essere accompagnata da analisi storiche sul tessuto e sui sedimi edilizi, oltre che da valutazioni sulla permanenza della tipo-morfologia dell'insediamento storico preesistente. La CQAP potrà prescrivere il mantenimento del tipo edilizio esistente e la conservazione del sedime storico (in particolare nei casi in cui i manufatti siano già presenti nel Catasto

Pontificio), l'uso di specifici materiali e finiture e la conservazione o lo studio degli allineamenti.

3.3. Nella cartografia del RUE gli Insedimenti e infrastrutture storici del territorio rurale possono essere perimetrati a PU. In tali casi, oltre ad applicarsi le disposizioni di cui all'Art. 117 relative al PU, il progetto dovrà prevedere, previo parere prescrittivo della CQAP, la sistemazione delle pertinenze e delle aree libere asservite agli edifici compresi nel perimetro dello stesso PU, l'uso di materiali e finiture non in contrasto con i tipi storici in uso nel territorio di appartenenza, con particolare riferimento al contenuto descrittivo delle Unità e sub-unità di paesaggio e dei paesaggi identitari di cui all'Art.12 delle norme del PSC. In attesa di PU sono consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria.

4. Destinazioni d'uso ammesse. Oltre alle destinazioni d'uso in atto e al ripristino delle destinazioni originarie, sono consentite le funzioni definite al precedente Art. 50, se e in quanto compatibili con la categoria di tutela e con le caratteristiche storico-architettoniche del manufatto.

#### **Art. 54 Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale**

1. Gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui all'Art. A-9, comma 2 della L.R. 20/2000, sono individuati dal RUE sulla base dei criteri di cui all'Art.38 del PSC.
2. Modalità di intervento. E' previsto l'intervento edilizio diretto, sulla base delle modalità di intervento indicate negli elaborati grafici, su unità minime di intervento costituite da singoli edifici o parti di essi dotati di autonomia tipologica e funzionale.
3. Destinazioni d'uso ammesse. Oltre alle destinazioni d'uso in atto e al ripristino delle destinazioni originarie, sono consentite le funzioni definite al precedente Art. 50, in quanto compatibili con la categoria di tutela e con le caratteristiche storico-architettoniche del manufatto.
4. La classificazione di cui al presente articolo, così come definita negli elaborati grafici del RUE, dovrà essere approfondita in sede di progettazione dell'intervento mediante un'accurata analisi storico - morfologica - tipologica e architettonica dell'unità edilizia. Sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio comunale, tale classificazione potrà essere modificata, nel rispetto delle procedure e dei termini di legge.

#### **Art. 55 Criteri generali per gli interventi edilizi per il sistema insediativo storico**

##### 1. Interventi sulle murature e tinteggiature

1.1 Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi è comunque prescritto il ripristino, consolidamento e rifacimento delle murature in mattoni a mano a faccia a vista con sagramatura, oppure in mattoni pieni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.).

1.2 I colori da usarsi nelle tinteggiature devono essere riferiti:

- alla valutazione globale di un tratto della strada nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente;

- al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.

1.3 La realizzazione delle diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche dell'ambiente locale, deve essere eseguita sulla base dell' "Abaco dei colori" in appendice alle presenti Norme.

1.4 Sono fatte salve le competenze della Soprintendenza ai Monumenti a fornire specifiche e diverse prescrizioni.

## 2. Coperture degli edifici e aperture sulle coperture

2.1 Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi è comunque prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole a canale in cotto. Non è ammesso l'uso di tegola alla marsigliese, né di altri elementi non di cotto.

2.2 Non sono ammesse coperture a terrazzo o la realizzazione di terrazzini incassati nelle falde, salvo che nelle categorie di tutela A3 per porzioni limitate e non visibili da spazi pubblici.

2.3 I comignoli dovranno essere costruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali.

2.4 Sono vietate modifiche delle falde dei tetti, e spostamenti anche modesti delle linee di gronda e dei cornicioni esistenti negli edifici di categoria A1 e A2; negli edifici di categoria A3 sono ammesse modifiche dei coperti per adeguarli alle prescrizioni del presente punto ove non lo fossero.

2.5 In tutte le categorie di tutela, nelle falde dei tetti è ammessa l'apertura di lucernai a raso, esclusivamente per dare luce a sottotetti che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

2.6 Non è mai ammessa la costruzione di abbaini sopraelevati sulle falde.

## 3. Ascensori, montacarichi e corpi tecnici

3.1 In tutte le categorie di tutela la realizzazione di Volumi tecnici (Vte) per eventuali ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non compromettano:

- le strutture portanti principali con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc..;
- la sagoma e le caratteristiche architettoniche dei fronti;
- il profilo altimetrico delle coperture.

In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti, salvo i casi di dimostrata impossibilità e previamente autorizzati su parere vincolante della CQAP.

## 4. Aperture su pareti esterne

4.1 In tutte le categorie di tutela, per le pareti esterne nelle quali si vogliono prevedere nuove bucatore, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, salve le indicazioni previste per le singole categorie di tutela.

4.2 E' ammesso il ripristino di aperture originarie che siano state tamponate. Tranne che per la Categoria di Tutela A3, non si prevede di norma la possibilità di nuove aperture al piano terra salvo che per comprovati motivi di sicurezza.

### 5. Elementi architettonici isolati ed elementi di arredo urbano

- 5.1 E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati e particolari decorativi di interesse storico e pregio artistico o testimoniale quali: lapidi, edicole sacre, capitelli, e simili.
- 5.2 Le insegne relative agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati, non dovranno essere di materiali traslucidi e dovranno essere in preferenza contenute all'interno del vano murario delle aperture delle attività stesse; è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purchè di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura. In tutti gli altri casi non sono ammesse nuove insegne commerciali applicate sulle facciate; sono inoltre escluse nuove insegne a bandiera.
- 5.3 I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammessi altri materiali a condizione che si conformino ai colori e all'aspetto di quelli tradizionali.
- 5.4 Le targhe di uffici, uffici professionali, servizi pubblici, ecc., dovranno per dimensioni e materiali usati essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite, con esclusione di materiali sintetici.
- 5.5 Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici, a giudizio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

## **Capo II Ambiti urbani consolidati**

### **Art. 56 Articolazione degli ambiti urbani consolidati**

1. Gli ambiti urbani consolidati sono costituiti di norma dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza, i servizi urbani e le attività economiche e sociali ad esse compatibili, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione, fatta eccezione per le porzioni poste all'interno degli Ambiti da riqualificare, all'interno dei quali, in attesa dell'approvazione del POC, sono comunque consentite trasformazioni, nei limiti fissati dalle specifiche norme d'ambito.
2. Il RUE, sulla base delle disposizioni di cui all'Art.50 del PSC, delimita gli Ambiti urbani consolidati (AUC), articolandoli in base ai criteri di cui all'art.A-10 della LR 20/2000 negli elaborati grafici nei seguenti ambiti urbani:
  - 1) AUC 1: tessuti consolidati di rilevanza storica;
  - 2) AUC 2: tessuti consolidati centrali di recente formazione;
  - 3) AUC 3: tessuti consolidati centrali e pericentrali saturi;
  - 4) AUC4: tessuti consolidati prevalentemente edificati;
  - 5) AUC 5: ambiti di completamento;
  - 6) AUC6: ambiti di completamento a bassa densità;
  - 7) AUC-VP: ambiti destinati a verde privato.
3. Gli AUC costituiscono i tessuti urbani degli insediamenti presenti nel territorio comunale. Per tessuto urbano si intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che

presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.

4. All'interno dei tessuti urbani, il PSC ed il RUE perseguono comunque obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.
5. Nei successivi articoli del presente Capo, vengono definiti:
  - le disposizioni generali comuni;
  - la normativa funzionale;
  - i caratteri del tessuto;
  - gli indici e parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
  - gli indici urbanistico ecologici;
  - eventuali prescrizioni specifiche.
6. In alcuni casi, evidenziati con specifica grafia negli elaborati grafici del RUE, sono evidenziate all'interno degli AUC, delle aree del patrimonio demaniale dello Stato, in gran parte costituenti il tracciato dell'ex linea ferroviaria Rimini-Novafeltria e Santarcangelo-Urbino; tali aree saranno oggetto di uno specifico Progetto di tutela, recupero e valorizzazione di cui all'Art.15 del PSC, la definizione dei cui obiettivi e disposizioni specifiche è demandata al POC.

## **Art. 57 Disposizioni generali di intervento per gli ambiti urbani consolidati**

### 1. Attuazione del RUE

1.1. Il RUE si attua di norma, negli Ambiti urbani consolidati, attraverso intervento edilizio diretto, fatta eccezione per i casi specificati nelle specifiche norme d'ambito.

### 2. Funzioni ammissibili

2.1. Negli Ambiti urbani consolidati sono consentiti i seguenti usi fra quelli elencati all'Art. 32, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme:

#### A) Funzione abitativa

A1, A2, A3

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

*b1.1, b1.2, b2.1, b2.2, b2.3, b2.6, b2.7, b3.1, b3.2, b3.3 (nel limite di mq 100 di Su), b4.1, b4.2, b4.3, b4.5 (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti), b4.6*

n.b.: per quanto riguarda le attività commerciali, fatte salve quelle eventualmente già in essere, si fa riferimento alle disposizioni in materia di insediamenti commerciali del PTCP 2007

### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

E1, E7

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

F1, F2, F3

### G) Funzioni speciali

G1, G4, G5, G6

2.2. Particolare cautela andrà posta nell'insediamento di attività particolarmente sensibili (servizi educativi, sanitari, ecc.) in aree ove possano sussistere usi che rappresentino una potenziale fonte di disagio ambientale; in tali casi compete agli addetti uffici comunali la verifica/controllo di compatibilità;

2.3. Ulteriori usi sono consentiti solo se legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE.

2.4. Nei casi di cui al precedente punto 2.3. , è sempre consentito il mantenimento di tali usi in essere. Nei medesimi casi sono altresì consentiti tutti gli interventi di recupero e l'integrazione dei servizi (quali bagni, vani tecnici, ecc.) qualora non esistenti se richiesti da specifiche norme per l'esercizio di tali usi.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva (fatto salvo il disposto del successivo punto 3.3);

3.2 Altri usi sino al raggiungimento della (Su) max consentita;

3.3 In caso di intervento tramite PUA o PU compete allo stesso strumento disciplinare i rapporti percentuali fra gli usi consentiti; nei casi di attività commerciali va comunque garantito il rispetto dei criteri regionali di cui all'Art. 4 della LR 14/1999, contenuti nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

### 4. Dotazioni territoriali

4.1. Il RUE garantisce, negli Ambiti urbani consolidati la verifica delle dotazioni territoriali relativamente al patrimonio edilizio esistente e compie una verifica della qualità urbana ed ambientale degli stessi.

### 5. Disposizioni varie

5.1. Nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, vengono fissati i parametri urbanistico-ecologici per cui ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali e/o di falda, anche previo stoccaggio temporaneo. Si evidenzia che i depositi dell'acqua anche se di stoccaggio temporaneo dovranno essere dotati di tutte le sicurezze all'uso del caso e gestiti in modo tale che non possano costituire potenziale focolaio per la riproduzione di insetti (es. zanzare). Si dovrà verificare la conformità alla Deliberazione di Giunta Regionale 14 febbraio 2005, n. 286 per la eventuale gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne.

5.2. Le aree scoperte di pertinenza di edifici residenziali possono essere recintate. Le recinzioni di edifici residenziali non devono comunque superare l'altezza di 1,70 m e devono preferibilmente essere realizzate o integrate con siepe viva.

5.3. In caso di interventi comportanti variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o a servizi o a verde, il soggetto attuatore dell'intervento deve accertare, attraverso

un'adeguata indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati parte IV, titolo V, Allegato 2 del D. Lgs. 152/2006, in materia di bonifica di siti inquinati.

5.4. In alcuni casi gli AUC sono identificati con apposita simbologia che ne sottolinea il valore quali insediamenti storici, seppur oggetto di interventi incongrui al contesto. In tali casi, ai sensi dell'Art. 50, comma 7 delle Norme del PSC, i progetti di trasformazione sono assoggettati, con parere prescrittivo della CQAP, a "Valutazione preventiva", che dovrà essere accompagnata da analisi storiche sul tessuto e sui sedimenti edilizi, oltre che da valutazioni sulla permanenza della tipo-morfologia dell'insediamento storico preesistente. La CQAP potrà prescrivere: nel caso in cui siano presenti manufatti, il mantenimento del tipo edilizio esistente e la conservazione del sedimento storico (in particolare nei casi in cui i manufatti siano già presenti nel Catasto Pontificio); in ogni caso, la tipologia edilizia, l'uso di specifici materiali e finiture e la conservazione degli allineamenti.

5.5. Gli interventi all'interno degli AUC dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- E' sempre vietata la collocazione di antenne, parabole, condizionatori, ecc. a sbalzo verso gli spazi pubblici.
- E' vietata la collocazione di antenne e parabole su balconi, a sbalzo su parete, su pensiline.
- E' ammessa una sola antenna e/o parabola per edificio. Le stesse devono essere collocate sulla copertura, in adiacenza ai camini al fine di minimizzarne la vista. Dovrà essere privilegiata l'installazione sulla falda più nascosta e su quelle non prospicienti le strade principali. Saranno valutate positivamente le parabole in vetro trasparente.
- I condizionatori d'aria dovranno essere collocati preferibilmente a terra e contenuti in cassette di rame o lamiera verniciata, o schermati con altre tecniche al fine di contenerne l'impatto visivo. Per la localizzazione degli stessi si dovrà privilegiare il lato del fabbricato non prospiciente gli spazi pubblici.

## 6. Distanze tra edifici

6.1. La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, nelle nuove costruzioni (NC) e negli ampliamenti (AM) non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6.2. Nelle sopraelevazioni (AM), per la sola porzione di nuova costruzione (NC), la distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6.3. Ai sensi dell'applicazione del presente comma, con la precisazione che vanno comunque osservate le norme del Codice Civile, si precisa quanto segue:

- con il termine "pareti" devono intendersi quegli elementi dell'edificio che incidono sulla consistenza del volume Lordo (Vl) del fabbricato, e non quindi sporti aventi caratteristiche decorative ed ornamentali;
- con il termine "pareti finestrate" devono intendersi, a norma dell'art.900 del Codice Civile, le pareti dotate di aperture di qualsiasi tipo (luci e vedute);
- con il termine "pareti antistanti" si identificano le porzioni di pareti di edifici che si fronteggiano.

## 7. Distanze dai confini e dalle strade

7.1. Distanze dai confini di proprietà (D1): nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti non può essere inferiore a 5 m, o a confine per le costruzioni in aderenza. Nelle sopraelevazioni non può essere inferiore a 5 m.

7.2. Distanza dal ciglio della strada (D2): non può essere inferiore a 5 m, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del PSC, del RUE e del POC.

## 8. Autorimesse

8.1. I garage, qualora non sia possibile riconvertire locali accessori, possono essere realizzati "UNA TANTUM" purché nel rispetto delle distanze di cui ai precedenti commi ed a condizione che l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superi 1 mq/mq, fino al raggiungimento delle seguenti dotazioni:

- mq 18 di superficie coperta, corrispondente a n.1 posto macchina, per alloggi inferiori a 90 mq di superficie utile;
- mq 28 di superficie coperta, corrispondenti a n.2 posti macchina, per alloggi esistenti superiori a 90 mq. Tale limite va assunto anche nei casi in cui sia già presente una dotazione di garage inferiore a n.2 posti macchina e per la quale si richieda l'adeguamento.

8.2. L'altezza massima dei garage non può superare i metri 3 max al colmo se con copertura a falda inclinata, e i metri 2,40 se con copertura piana.

8.3. I garage realizzati ai sensi del presente comma 8 saranno obbligatoriamente oggetto di vincolo pertinenziale al fabbricato principale cui ineriscono.

8.4. Le costruzioni ad uso garage di cui al presente comma 8 dovranno essere realizzate con tecnologie costruttive di basso impatto ambientale (quali ad esempio assenza di fondazioni profonde, strutture prefabbricate in legno).

## 9. Disposizioni per l'intervento all'interno delle aree di ricarica diretta della falda -ARD

9.1. All'interno delle Aree a ricarica diretta della falda di cui all'Art. 23 delle norme del PSC, come disposto dal medesimo articolo, operano una serie di prescrizioni e disposizioni, dettate al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche, di compensare eventuali nuove impermeabilizzazioni, di garantire la previsione di misure per la tutela quali quantitativa della risorsa idrica e di assumere idonei provvedimenti atti a garantire che le aree urbanizzate siano provviste di rete fognante.

9.2 Gli interventi negli Ambiti urbani consolidati dovranno osservare le richiamate disposizioni dell'Art. 23 delle norme del PSC, alle quali si rimanda e che devono essere qui considerate quali integralmente trascritte.

## 10. Interventi all'interno delle Aree a ricarica indiretta della falda - Ari e bacini imbriferi - BI

10.1. All'interno delle Aree a ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi di cui all'Art. 24 delle norme del PSC, al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 21 del medesimo strumento, valgono le disposizioni del già citato Art. 24 delle norme del PSC, al quale si rimanda.

## 11. Coperture, attici e sottotetti.

11.1 Nel caso di sottotetti non abitabili devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- pendenza massima della falde di copertura = 40%;
- altezza massima interna al colmo del tetto = ml. 2,40 (non ammessi tratti in piano),
- altezza massima interna lungo i muri perimetrali = ml. 0,70,
- non sono consentite prese di luce ad abbaino e simili e che comunque sporgano e siano impostate su piani diversi da quello inclinato del manto di copertura;



- è consentita una pendenza delle falde fino al massimo di 45° nel caso di installazione di impianti che utilizzano l'energia solare per il riscaldamento dell'edificio o per la produzione di acqua calda (comunque nel rispetto delle altezze massime sopra prescritte).

## 12. Tipi edilizi consentiti

12.1. In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.

12.2. In caso di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, i seguenti tipi edilizi:

- Casa singola isolata;
- Casa abbinata;
- Casa a schiera;
- Edificio a blocco;
- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa.

## 14. Deroghe consentite agli interventi attuati con PU

14.1. In caso di intervento tramite PU è consentito derogare motivatamente agli indici Ip di cui alle specifiche normative d'ambito, nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 9 e 10.

14.2. Nei casi in cui all'interno degli AUC siano superati gli indici massimi previsti dalle specifiche norme d'ambito, negli interventi attuati per mezzo di PU è consentito aumentare l'indice Uf d'ambito fino ad un massimo del 30% e comunque sino al raggiungimento dei limiti massimi di densità edilizia di cui all'art.7 del DM 1444/68.

## **Art. 58 AUC1 - "Tessuti consolidati di rilevanza storica"**

### 1. Descrizione

1.1. Gli AUC1 sono costituiti da aree edificate e tessuti edilizi di limitate dimensioni, disseminati in diverse zone del territorio comunale, posti generalmente a margine di tessuti o insediamenti storici o risultato di trasformazioni di insediamenti storici. Costituiscono tessuti urbani o insediativi prevalentemente residenziali, in cui assume rilevanza il mantenimento dell'equilibrio morfologico e tipologico in relazione al tessuto storico adiacente o alla conservazione dei sedimi e dei tracciati storici.

### 2. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = 0,625 mq/mq (preesistente se maggiore)
- H. max = 10 m
- H. max = 13 m (all'interno degli Ambiti di Riqualificazione)
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43
- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

### 3. Indici urbanistico ecologici

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$  nei casi di nuova costruzione (Nc) e demolizione e ricostruzione (D)+(Ri)
- $I_p (Sf) = 20\% Sf$  nei casi di ampliamento o sopraelevazione
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40$  alberi/ha
- $Ar = 60$  arbusti/ha

### 4. Attuazione degli interventi

4.1. Negli AUC1 è sempre consentito l'intervento diretto. Sugli AUC1 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al successivo Art. 71 è comunque possibile, in attesa dell'approvazione del POC, applicare le disposizioni del presente articolo.

## **Art. 59 AUC2 - "Tessuti consolidati centrali di recente trasformazione"**

### 1. Descrizione

1.1. Gli AUC2 sono costituiti da aree edificate risultanti da recenti trasformazioni dei tessuti edilizi centrali di Villa Verucchio o da addizioni al tessuto urbanistico del medesimo centro urbano. Costituiscono tessuti urbani o insediativi prevalentemente residenziali o misti, da considerarsi saturi al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali.

### 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \max = 0,57$  mq/mq (preesistente se maggiore)
- $H. \max = 10$  m
- $H. \max = 13$  m (all'interno degli Ambiti di Riqualificazione)
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43
- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

### 3. Indici urbanistico ecologici

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$  nei casi di nuova costruzione (Nc) e demolizione e ricostruzione (D)+(Ri)
- $I_p (Sf) = 20\% Sf$  nei casi di ampliamento o sopraelevazione
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40$  alberi/ha
- $Ar = 60$  arbusti/ha

### 4. Attuazione degli interventi

4.1. Negli AUC2 è sempre consentito l'intervento diretto. Sugli AUC2 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al successivo Art. 71 è comunque possibile, in attesa dell'approvazione del POC, applicare le disposizioni del presente articolo.

4.2. All'interno di un'ambito AUC2 in località Villa Verucchio, Via Meroni, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, sono esclusi gli usi commerciali B2.

## **Art. 60 AUC3 - "Tessuti consolidati centrali e pericentrali"**

### 1. Descrizione

1.1. Gli AUC3 sono costituiti da aree edificate centrali e pericentrali risultanti da recenti trasformazioni o completamenti del tessuto edilizio di Villa Verucchio. Costituiscono tessuti urbani o insediativi prevalentemente residenziali, da considerarsi saturi al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali.

### 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0,5 \text{ mq/mq}$  (preesistente se maggiore)
- $H. \text{ max} = 10 \text{ m}$
- $H. \text{ max} = 13 \text{ m}$  (all'interno degli Ambiti di Riquilificazione)
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43
- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

### 3. Indici urbanistico ecologici

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$  nei casi di nuova costruzione (Nc) e demolizione e ricostruzione (D)+(Ri)
- $I_p (Sf) = 20\% Sf$  nei casi di ampliamento o sopraelevazione
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$

### 4. Attuazione degli interventi

4.1. Negli AUC3 è sempre consentito l'intervento diretto. Sugli AUC3 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al successivo Art. 71 è comunque possibile, in attesa dell'approvazione del POC, applicare le disposizioni del presente articolo.

4.2. All'interno degli ambiti AUC3 in località Villa Verucchio, evidenziati con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, non è operante la limitazione percentuale sugli usi di cui all'Art.57, comma 3, delle presenti Norme.

## **Art. 61 AUC4 - "Tessuti consolidati prevalentemente edificati"**

### 1. Descrizione

1.1. Gli AUC4 sono costituiti da aree edificate di recente trasformazione, risultanti dal completamento del tessuto edilizio del Capoluogo e delle frazioni e da alcune aree di completamento di tali ambiti urbani. Costituiscono tessuti insediativi prevalentemente residenziali, nei quali è da mantenere il carico urbanistico ed in cui la quota delle dotazioni territoriali è congrua. Fanno eccezione gli AUC4 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al suc-

cessivo Art. 71 che necessitano di un complessivo riordino insediativo e miglioramento del sistema delle dotazioni territoriali, come specificato in tale articolo.

## 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0,475 \text{ mq/mq}$  (preesistente se maggiore)
- In caso di nuovo intervento in lotto non edificato, lotto minimo di 500 mq
- $H. \text{ max} = 10 \text{ m}$
- $H. \text{ max} = 13 \text{ m}$  (all'interno degli Ambiti di Riqualificazione)
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43
- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

## 3. Indici urbanistico ecologici

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$  nei casi di nuova costruzione (Nc) e demolizione e ricostruzione (D)+(Ri)
- $I_p (Sf) = 20\% Sf$  nei casi di ampliamento o sopraelevazione
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$

## 4. Attuazione degli interventi

4.1. Negli AUC4 è sempre consentito l'intervento diretto. Sugli AUC4 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al successivo Art. 71 è comunque possibile, in attesa dell'approvazione del POC, applicare le disposizioni del presente articolo.

4.2. All'interno di un ambito AUC4 in località Villa Verucchio, Via Tenuta, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, oltre alla destinazione residenziale A1, sono ammesse le seguenti destinazioni: b1.1 – b2.1 – b2.6 – b3.1. La quota di destinazione residenziale A1 non dovrà superare il 70% dell'intera Su insediabile.

4.3. All'interno di un ambito AUC4 in località Capoluogo, Via Aie del Borgo, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, è ammessa la costruzione a confine d'ambito nel caso in cui l'area confinante sia appartenente al medesimo proprietario.

## **Art. 62 AUC5 - "Ambiti di completamento"**

### 1. Descrizione

1.1. Gli AUC5 sono costituiti parte da aree edificate di recente formazione, parte da aree di completamento del tessuto edilizio del Capoluogo e delle frazioni. Costituiscono tessuti insediativi prevalentemente residenziali. Fanno eccezione gli AUC5 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al successivo Art. 71 che necessitano di un complessivo riordino insediativo e/o miglioramento del sistema delle dotazioni territoriali, come specificato in tale articolo.

## 2. Indici e parametri degli interventi

Su lotti edificati:

- $U_f \text{ max} = 0,375 \text{ mq/mq}$  (preesistente se maggiore)

Su lotti non edificati:

- $U_t \text{ max} = 0,3 \text{ mq/mq}$
- In caso di nuovo intervento in lotto non edificato, lotto minimo di 750 mq
- $H. \text{ max} = 7 \text{ m}$
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43
- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

## 3. Indici urbanistico ecologici

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$  nei casi di nuova costruzione (Nc) e demolizione e ricostruzione (D)+(Ri)
- $I_p (Sf) = 20\% Sf$  nei casi di ampliamento o sopraelevazione
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40$  alberi/ha
- $Ar = 60$  arbusti/ha

## 4. Attuazione degli interventi

4.1. Negli AUC5 è sempre consentito l'intervento diretto. Sugli AUC5 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al successivo Art. 71 è comunque possibile, in attesa dell'approvazione del POC, applicare le disposizioni del presente articolo.

4.2. All'interno di un'ambito AUC5 in località Monte Ugone, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, la Superficie utile (Su) massima consentita è di 250 mq. Per tale ambito, considerato che le dotazioni territoriali sono già state realizzate, in caso di trasformazioni è consentita la monetizzazione per mezzo dell'applicazione di un onere di urbanizzazione relativo al solo ammodernamento.

4.3. All'interno di un'ambito AUC5 in località Villa Verucchio, via Casale, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, la Superficie utile (Su) massima consentita è di 650 mq, l'altezza massima H consentita è 11,50 m.

4.4. All'interno di un'ambito AUC5 in località Villa Verucchio, Via Primo Levi, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, il lotto minimo di intervento prescritto è ridotto a 500 mq e la Su consentita è di 230 mq.

4.5. All'interno di un'ambito AUC5 in località Villa Verucchio, Via Padre Balboni, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, è consentito l'indice  $U_f = 0,558$ .

4.6. All'interno di un'ambito AUC5 in località Villa Verucchio, via Marty, la Su consentita è di 263,88 mq.

4.7. All'interno di un'ambito AUC5 in località Villa Verucchio, posto fra via Marty e via di Mezzo, la Su consentita è di 328,28 mq.

4.8. All'interno di un'ambito AUC5 in località Villa Verucchio, posto fra via Marty e via Curiel, la Su consentita è di 369,04 mq.

4.9. All'interno di un'ambito AUC5 in località Villa Verucchio, Via Casale, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, è prescritto l'uso *b4.1*.

## **Art. 63 AUC6 - "Ambiti di completamento a bassa densità"**

### 1. Descrizione

1.1. Gli AUC6 costituiscono aree edificate di recente formazione e di completamento ai margini dei tessuti edilizi del Capoluogo e delle frazioni. Sono ambiti insediativi prevalentemente residenziali. Fanno eccezione gli AUC6 posti dal PSC all'interno di Ambiti da riqualificare di cui al successivo Art. 71 che necessitano di un complessivo riordino insediativo e/o miglioramento del sistema delle dotazioni territoriali, come specificato in tale articolo.

### 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0,22 \text{ mq/mq}$  (preesistente se maggiore)
- In caso di nuovo intervento in lotto non edificato, lotto minimo di 1000 mq
- $H. \text{ max} = 7 \text{ m}$
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43
- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

### 3. Indici urbanistico ecologici

- $I_p (S_f) = 40\% S_f$  nei casi di nuova costruzione (Nc) e demolizione e ricostruzione (D)+(Ri)
- $I_p (S_f) = 20\% S_f$  nei casi di ampliamento o sopraelevazione
- $I_p (V_{pr}) = 80\% V_{pr}$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$

### 4. Attuazione degli interventi

4.1. Negli AUC6 è sempre consentito l'intervento diretto, ivi compreso l'ambito posto nella frazione di Ponte Verucchio all'interno di un Ambito da riqualificare di cui al successivo Art. 71, sul quale è comunque possibile, in attesa dell'approvazione del POC, applicare le disposizioni del presente articolo.

4.2. All'interno di un'ambito AUC6 in località Villa Verucchio, Via Tenuta, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, la Superficie utile (Su) massima consentita è di 250 mq.

## **Art. 64 AUC-VP: "Ambiti destinati a verde privato"**

### 1.Regime urbanistico, indici e parametri degli interventi

1.1. Gli AUC-VP sono destinati ad aumentare la dotazione di verde privato a servizio delle unità fondiariae cui appartengono, e concorrono ad elevare la qualità del sistema degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

1.2. Nei casi previsti, la superficie degli AUC-VP entra a far parte della superficie fondiaria dell'unità fondiaria (come definita dall'Art.12 delle presenti norme) cui appartiene, ed in particolare costituisce "Area a verde privato (Vpr)" di cui all'Art.10 delle presenti norme, assoggettata ad un particolare regime urbanistico: con la sua superficie fondiaria concorre infatti alla definizione dei diritti edificatori da utilizzare per la realizzazione di Superficie utile (Su) all'interno del Campo edificatorio (Ce) di cui al precitato Art.10, per mezzo dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \text{ max} = 0,02 \text{ mq/mq}$
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43
- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

### **Capo III Ambiti specializzati per attività produttive**

#### **Art. 65 Articolazione degli ambiti specializzati per attività produttive (ASP) e criteri generali di intervento**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali o produttive totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati.
2. Il RUE, sulla base delle disposizioni di cui all'Art.67 del PSC e conformemente alle perimetrazioni attuate nella Tav.08 del PSC, delimita gli ambiti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma, articolandoli in base ai criteri di cui all'art.A-13 della LR 20/2000 in tre ambiti, caratterizzati da diverse concentrazioni e specializzazioni produttive, oltreché dalla collocazione nel territorio comunale, individuandoli negli elaborati grafici:
  - 1) ASP - 2;
  - 2) ASP - 3;
  - 3) ASP - 4.
3. In relazione ai predetti Ambiti specializzati per attività produttive, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili di recupero, di eventuale ampliamento o addensamento e di sostituzione edilizia, di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti, che sono attuati attraverso intervento diretto, in attesa della progressiva trasformazione degli stessi in Aree ecologicamente attrezzate (APEA) di cui all'Art. 68 delle Norme del PSC. All'interno dei precedenti ambiti ASP3 ed ASP4, in attesa della trasformazione degli stessi in Area ecologicamente attrezzata, sono consenti i seguenti interventi:

- 3.1 Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria nel caso in cui non si proceda ad alcun intervento di trasformazione in APEA;
- 3.2 Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia, nel caso in cui si provveda ad attuare le disposizioni di cui all'Art. 68, comma 10 delle Norme del PSC;
- 3.3 Tutte le trasformazioni previste per intervento diretto o con PU nelle seguenti norme d'ambito, nel caso in cui si provveda ad attuare le disposizioni di cui all'Art. 68, commi 9, 10, 12, 13, 14, 15 (per quanto riguarda la singola impresa) delle Norme del PSC.
4. Compete al POC, fatto salvo quanto previsto al comma precedente, disciplinare l'attuazione degli Ambiti specializzati per attività produttive, relativamente alle porzioni di tessuto insediativo esistente, con l'obiettivo di aumentarne la dotazione di infrastrutture, di servizi e di sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, fino a riconvertirli in Aree ecologicamente attrezzate.
5. Negli ambiti specializzati per attività produttive le nuove attività produttive ammesse sono quelle ritenute non insalubri ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni comprese in I° classe e in II° classe. Sono altresì ammesse nuove attività produttive classificate come insalubri limitatamente a quelle di I° classe lettera B numeri 13-22-28-34-39-52-59-61-83 e lettera C numeri 5-6-21-22-24-25-26, e limitatamente a quelle di II° classe lettere B e C1; non sono consentiti scarichi in fognatura o in canali senza preventiva depurazione da realizzarsi all'interno di ogni lotto nel rispetto delle disposizioni di legge in vigore. Le disposizioni in merito e le dichiarazioni di congruità saranno di competenza dell'A.R.P.A. , in relazione alla composizione chimica e organica dei reflui, ai sensi delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti. I sistemi di smaltimento dei reflui dovranno essere conformi alla Delibera di Giunta Regionale n. 1053 del 09/06/2003 e sottoposti alle procedure autorizzatorie previste dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/2006).
6. E' consentito il mantenimento delle attività produttive escluse dall'elenco di cui al comma precedente, già esistenti alla data di adozione del PSC, nel rispetto delle modalità di intervento di cui al precedente comma 3, punto 3.1; in caso di modifica dell'attività svolta e di diversa classificazione di cui all'elenco del D.M. 05/09/1994, saranno consentite le sole attività di cui al comma precedente.
7. Le aree libere all'interno dei lotti edificabili, dovranno essere piantumate con essenze d'alto fusto.
8. Gli insediamenti per deposito di "rottami" devono comportare esclusivamente la raccolta e la cernita del prodotto ed eventuali trattamenti meccanici, senza il ricorso e trattamenti termici o chimici.
9. Non sono consentiti allevamenti di qualsiasi tipo.
10. Gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive che possono potenzialmente influire sull'area SIC dovranno tener conto del Piano di Gestione del Sito e delle misure di conservazione in esso contenute.



## **Art. 66 Disposizioni generali per gli ambiti specializzati per attività produttive**

### 1. Attuazione del RUE

1.1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti l'attuazione avviene per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, previo eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione.

1.2. Le planimetrie del RUE possono individuare perimetri di comparti nei quali determinati interventi sono subordinati alla contestuale approvazione di Progetti unitari che comportino una convenzione relativa alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria mancanti.

1.3. Per le funzioni commerciali e di servizio B1, B2, B3, B4 che, a giudizio dei competenti uffici comunali, siano in grado di generare volumi di traffico tali da compromettere la fluidità e la sicurezza della circolazione, il Responsabile del Servizio, valutate le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, su parere conforme del Consiglio Comunale, può richiedere interventi di adeguamento della viabilità, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Responsabile del Servizio respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

1.4. In tutti i titoli abilitativi riguardanti attività industriali o artigianali, si intende ricompreso l'obbligo in capo all'intestatario o suo avente causa, in caso di dismissione, di provvedere ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, facendo riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs. n. 152/2006.

### 2. Funzioni ammissibili

2.1. Le funzioni ammissibili negli ambiti ASP sono le seguenti, salvo le specifiche disposizioni contenute nelle singole norme d'ambito.

#### A) Funzione abitativa

A1 (tale funzione è ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle norme del PSC)

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

b1.1, b1.2, b2.2, b2.3, b2.6, b2.8, b3.1, b3.2, b3.3, b4.1.4, b4.5, b4.6

n.b.: per quanto riguarda le attività commerciali, fatte salve quelle eventualmente già in essere, si fa riferimento alle disposizioni in materia di insediamenti commerciali del PTCP 2007

#### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

C1, C2, C3, C5, C6

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

F1, F2

#### G) Funzioni speciali

G1, G3, G4, G5, G6

### 3. Dotazioni territoriali

3.1. Contestualmente alle trasformazioni edilizie deve essere prevista, oltre alle aree destinate alla viabilità, una quantità minima inderogabile di attrezzature e spazi collettivi:

- negli insediamenti produttivi, industriale, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale o fondiaria destinata all'insediamento, di cui il 5% a parcheggio e il 10% a verde pubblico e attività collettive, come previsto dall'Art. A-24 della L.R. 20/2000;
- negli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, ogni 100 mq di (Sul), una quota di 60 mq di aree a verde pubblico alberato e attrezzato e una quota di 40 mq di parcheggi pubblici;
- nei nuovi insediamenti comprendenti attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (funzioni *b* 4.5 e *b* 4.6), a servizio di tali funzioni deve essere garantita la dotazione minima di attrezzature e spazi collettivi pari a 200 mq/100mq di (Su), di cui il 40% a parcheggi pubblici ed il 60% a verde pubblico alberato ed attrezzato.

3.2. Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione.

3.3. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per ognuna delle funzioni ammesse devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'Art.43 delle presenti norme.

3.4. Nelle nuove costruzioni devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'Art.43 delle presenti norme.

### 4. Distanze tra edifici

4.1. La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, non deve essere inferiore alla (Hf) del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta non inferiore a 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### 5. Distanze dai confini e dalle strade

5.1. La distanza minima dai confini di zona (D2) e di proprietà (D1) non deve essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  della Hf del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta di m 5,00.

5.2. La distanza minima degli edifici dai cigli stradali (D4) non può essere inferiore a m 5,00 per le strade non più larghe di 8 ml. e a 7,50 ml per le strade di larghezza superiore a 8 ml;

### 6. Pertinenze

6.1. I garage e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

### 7. Tutela dall'inquinamento acustico

7.1. Nei casi in cui il RUE preveda contiguità tra Ambiti urbani consolidati o Ambiti per nuovi insediamenti e Ambiti specializzati per attività produttive, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5 dBa di livello sonoro equivalente (ai sensi della L. 447/95 e seguenti), gli interventi di ampliamento, di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, sono ammessi a condizione che venga prevista, tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia cuscinetto inedificata non inferiore a ml 30, o di ampiezza diversa se ritenuta necessaria a mitigare i potenziali conflitti di carattere ambientale e compatibile con le predette disposizioni di legge. Si richiamano le competenze dei Servizi A.U.S.L. - A.R.P.A. ai sensi dell'Art.19, lettera h della L.R. 19/1982, in relazione ai pareri sugli strumenti urbanistici attuativi (PUA), e sui titoli edilizi, ai sensi della L.R. 15/2013.

## 8. Tipi edilizi consentiti

Negli Ambiti specializzati per le attività produttive sono consentiti i seguenti tipi edilizi:

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- Insieme edilizio complesso.

## 9. Ripartizione funzionale delle superfici

9.1. Nel caso in cui, all'interno della medesima Superficie fondiaria (Sf), l'intervento preveda un mix fra diverse funzioni consentite, la dimensione della stessa Superficie fondiaria (Sf) si ricaverà dalla Superficie territoriale (St) - applicando le formule contenute nelle specifiche norme d'Ambito - in proporzione alla dimensione delle singole funzioni da insediare.

## 10. Compatibilità ambientale ed urbanistica

10.1. In relazione alla compatibilità ambientale ed urbanistica, in sede di parere congiunto Prot. n. 0093591/15.13.03.00/1 del 30.08.2010 dei competenti Servizi ARPA ed AUSL, si sono individuati punti di potenziale conflitto tra gli usi previsti in varie aree. In merito risulta opportuno che in sede di progettazione attuativa siano posti in atto sistemi di mitigazione atti a salvaguardare l'ambito residenziale da ricadute ambientali negative derivanti dall'area per attività produttive nelle seguenti zone:

10.1.1. Rue Tav. 04 Villa Nord – su via Cupa: APNI Ambiti per nuovi insediamenti urbani (Art.69 Norme del RUE e Art.53 Norme del PSC) a fianco ASP2 tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale (Art.67 Norme RUE)

10.1.2. RUE Tav.05 Villa Sud – Tra via Provinciale nord e via Marechiese: APNI Ambiti per nuovi insediamenti urbani (Art.69 Norme del RUE e Art.53 Norme del PSC) a fianco ASP3 tessuti consolidati a destinazione artigianale da riqualificare (Art.68 Norme del RUE).

## **Art. 67 Ambiti specializzati per le attività produttive – ASP2: "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale"**

### 1. Funzioni ammissibili

2.1 Negli ambiti ASP2 sono consentite tutte le funzioni elencate all'Art. 66, comma 2.

### 2. Usi prescritti

2.1. Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva (fatto salvo il disposto del successivo punto 2.4);

2.2. Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

2.3. Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti in ragione della compatibilità igienico-sanitaria ed ambientale fra i diversi usi. In particolare gli usi b4.1, b4.5 sono incompatibili con gli usi C1, C2, C3, C5. Resta inteso che per le attività aventi significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, verranno verificati i livelli di compatibilità, in sede di esame per il rilascio del previsto parere in forma integrata Ausl e Arpa, di cui all'Art.19, lettere h ed h bis della L.R. 19/1982.

2.4 In caso di intervento tramite PU o PUA compete allo stesso disciplinare i rapporti percentuali fra gli usi consentiti.

### 3. Ripartizione funzionale

- $Sf = 60\% St$
- $Ce = 50\% Sf$
- $Vpr = 50\% Sf$
- $Apu = 40\% St$  (di cui:  $P2 = 9\% St$ ; Verde pubblico =  $11\% St$ ;  $(Se) = 20\% St$ )

### 4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $Uf \max = 0,7 \text{ mq/mq}$
- $Uf \max = 0,25 \text{ mq/mq}$  (unicamente nell'ambito di cui al successivo comma 5, punto 5.5)
- $H \max = 10 \text{ m}$
- $Ip (Apu) = 90\% Ssu$
- $Ip (Sf) = 30\% Sf$
- $Ip (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$

### 5. Attuazione degli interventi.

5.1. Gli interventi negli Ambiti ASP2 si attuano di norma per mezzo di PU; è possibile la attuazione con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del RUE risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la successiva attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato.

5.2. Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso PUA volti a configurare una Area ecologicamente attrezzata di cui all'Art. 68 delle Norme del PSC:

5.2.1. sulla base di richiesta motivata dei soggetti interessati, è consentito l'intervento attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente; sull'ammissibilità o meno della richiesta deciderà la Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, previa istruttoria degli uffici comunali competenti; in relazione al raggiungimento dell'obiettivo di configurare una Area ecologicamente attrezzata;

5.2.2. nel PUA vanno assicurate le caratteristiche e le prestazioni previste dal già citato Art. 68 delle Norme del PSC;

5.2.3. i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.

5.3. Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA di cui al precedente punto 5.2., la ripartizione funzionale e gli indici urbanistico-ecologici e i parametri degli interventi riportati al precedenti commi 3 e 4 del presente articolo, sono integrati o sostituiti da quelli di cui al comma 18 dell'Art. 68 del PSC, e l'indice max di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,70 mq/mq di cui al precedente comma 4 è aumentato come segue:

5.3.1. Superficie utile = (Su) esistente o ottenibile con l'applicazione dell'indice (Uf) incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle (Su) con usi b2.1, b2.2, b2.4, b2.6, b3.2, b3.3.

5.3.2. Superficie utile = (Su) esistente o ottenibile con l'applicazione dell'indice (Uf) incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle (Su) con usi b2.8, C1, C2, C6.

5.4. Nel caso di intervento su Unità Fondiarie di superficie inferiore a 4000 mq, il PUA di cui al precedente punto 5.2. può essere sostituito da un PU accompagnato da convenzione, ferme restando tutte le condizioni e disposizioni fissate in caso di intervento per mezzo di PUA.

5.5 All'interno di un ambito situato in via del Tesoro a Villa Verucchio, identificato con il numero 17 negli elaborati del RUE, l'indice Ut massimo consentito è pari a 0,25 mq/mq; l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito è subordinata all'approvazione di un PUA. La convenzione del PUA da stipularsi fra il privato e l'Amministrazione Comunale dovrà comprendere l'impegno del privato alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra Via del Tesoro ed il contiguo ambito SUT 2 "Centro ambiente" secondo le modalità e gli accordi sottoscritti tra privato e Amministrazione Comunale nelle more della procedura espropriativa già in corso; tale convenzione dovrà altresì prevedere idonee garanzie in relazione alla bonifica dell'area per stoccaggio inerti di cui all'Art. 15, comma 4, punto 7) "PTRV - 7. Recupero ambientale stoccaggio inerti a Ponte Verucchio" delle Norme del PSC, secondo le disposizioni e le prescrizioni contenute nella relativa scheda di cui all'Allegato 01 alle Norme dello stesso PSC.

5.6 All'interno di un ambito situato in via del Tesoro a Villa Verucchio, identificato con il numero 15 negli elaborati del RUE, la Su max consentita è di 5.980 mq, Usi consentiti: b3.2, b3.3, C1, C2.

## **Art. 68 Ambiti specializzati per le attività produttive – ASP3 e ASP4: "tessuti consolidati a destinazione artigianale da riqualificare"**

### 1. Funzioni ammissibili

1.1 Negli ambiti ASP3 e ASP4 sono consentite tutte le funzioni elencate all'Art. 66, comma 2, ad eccezione delle seguenti: B1, b3.1, B4, C3, C5.

### 2. Usi prescritti

2.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva (fatto salvo il disposto del successivo punto 2.3);

2.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode.

2.3 In caso di intervento tramite PU o PUA compete allo stesso disciplinare i rapporti percentuali fra gli usi consentiti.

### 3. Indici e parametri degli interventi

- Uf max ASP3 = 0,7 mq/mq
- Uf max ASP4 = 0,15 mq/mq
- Rc < 50 %
- H max = 10 m
- P.1 = vedi Art. 43
- P.2 = vedi Art. 43

- Attrezzature e spazi collettivi = vedi Art. 44

#### 4. Attuazione degli interventi

4.1. Negli Ambiti ASP3 e ASP4, in attesa della trasformazione degli stessi in Area ecologicamente attrezzata di cui all'Art. 68 delle Norme del PSC, sono consenti unicamente interventi specificati nel precedente Art. 65, comma 3.

4.2. Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso PUA volti a configurare una Area ecologicamente attrezzata di cui all'Art. 68 delle Norme del PSC:

4.2.1. sulla base di richiesta motivata dei soggetti interessati, è consentito l'intervento attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente; sull'ammissibilità o meno della richiesta deciderà la Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, previa istruttoria degli uffici comunali competenti; in relazione al raggiungimento dell'obiettivo di configurare una Area ecologicamente attrezzata;

4.2.2. nel PUA vanno assicurate le caratteristiche e le prestazioni previste dal già citato Art. 68 delle Norme del PSC;

4.2.3. i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.

4.3. Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA di cui al precedente punto 4.2., la ripartizione funzionale e gli indici e i parametri degli interventi riportati al precedente comma 3 del presente articolo, sono integrati o sostituiti da quelli di cui al comma 18 dell'Art. 68 del PSC, e gli indici max di utilizzazione fondiaria (Uf) di cui al precedente comma 3 sono aumentati come segue:

4.3.1. Superficie utile = (Su) esistente o ottenibile con l'applicazione dell'indice (Uf) incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle (Su) con usi b1.2, b2.1, b2.6, b3.2, b3.3.

4.3.2. Superficie utile = (Su) esistente o ottenibile con l'applicazione dell'indice (Uf) incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle (Su) con usi b2.8, C1, C2, C6.

4.4. All'interno di un ambito ASP4 in località Villa Verucchio, Via Marecchiese, evidenziato con specifica grafia negli elaborati grafici del presente RUE, è presente un esercizio commerciale ad uso b2.5.

### **Capo IV Ambiti di trasformazione e riqualificazione**

#### **Art. 69 Ambiti di trasformazione**

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati dal PSC, costituiti dagli Ambiti per nuovi insediamenti (APNI) di cui all'Art. 53 del PSC, e dalle Aree ecologicamente attrezzate (APEA) di cui all'Art. 68 del PSC, dovranno essere disciplinati con i POC in conformità al PSC.
2. Gli Ambiti di trasformazione sono destinati a nuovi insediamenti residenziali e produttivi, soggetti a pianificazione attuativa attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA), previo il loro inserimento nel POC, sempre che quest'ultimo non assuma i caratteri di piano attuativo, come consentito dalla LR 20/2000.
3. Non saranno da considerarsi variante al PSC ed al RUE modeste rettifiche di tali ambiti, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

4. Si rimanda ai precitati articoli del PSC per le disposizioni relative agli ambiti di cui al presente articolo.
5. Requisiti di dettaglio per le Aree ecologicamente attrezzate (APEA) di cui all'Art. 68, comma 6 delle Norme del PSC, in coordinamento ed a specificazione delle "Caratteristiche urbanistiche ed ambientali delle aree ecologicamente attrezzate" di cui al punto 4 dell'Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 118/2007, potranno essere definiti, in relazione ad ognuno degli ambiti per i quali il POC disciplinerà l'attuazione ai sensi del precedente comma 1, a seguito di uno specifico studio di fattibilità tecnico-economico-ecologico prodotto da parte del soggetto responsabile o da parte delle imprese interessate, previa positiva valutazione dell'Amministrazione Comunale.
6. In relazione alla compatibilità ambientale ed urbanistica, in sede di parere congiunto Prot. n. 0093591/15.13.03.00/1 del 30.08.2010 dei competenti Servizi ARPA ed AUSL, si sono individuati punti di potenziale conflitto tra gli usi previsti in varie aree. In merito risulta opportuno che in sede di progettazione attuativa siano posti in atto sistemi di mitigazione atti a salvaguardare l'ambito residenziale da ricadute ambientali negative derivanti dall'area per attività produttive nelle seguenti zone:
  - 6.1 RUE Tav. 04 Villa Nord – su via Cupa: APNI Ambiti per nuovi insediamenti urbani (Art.69 Norme del RUE e Art.53 Norme del PSC) a fianco ASP2 tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale (Art.67 Norme RUE)
  - 6.2 RUE Tav.05 Villa Sud – Tra via Provinciale nord e via Marecchiese: APNI Ambiti per nuovi insediamenti urbani (Art.69 Norme del RUE e Art.53 Norme del PSC) a fianco ASP3 tessuti consolidati a destinazione artigianale da riqualificare (Art.68 Norme del RUE).

#### **Art. 70 Ambiti di trasformazione progressi (ATP)**

1. Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG pre-vigente e in corso di attuazione (PUA), per le quali il PSC ed il RUE rimandano integralmente alle convenzioni vigenti.
2. Gli ambiti regolamentati dal presente articolo sono stati individuati negli elaborati grafici del PSC e del RUE; sono da osservarsi a riguardo gli atti amministrativi approvati e vigenti e le relative convenzioni fino alla loro scadenza a termini di legge; alla decadenza dei PUA e delle relative convenzioni, entreranno in vigore le previsioni sui tessuti urbani previste dal RUE, come già specificato al precedente Art. 5 delle presenti Norme..
3. La capacità insediativa di tali ambiti è quella definita dalle disposizioni del PRG previgente e dei PUA vigenti.

#### **Art. 71 Ambiti da riqualificare (AR)**

1. Si tratta degli Ambiti di riqualificazione urbanistica degli insediamenti esistenti, individuati dal PSC ai sensi dell'art. A-11 della LR 20/2000 e riportati negli elaborati grafici del RUE, caratterizzati dalla necessità di definizione morfologica, infrastrutturale, funzionale e ambientale, da assoggettare a specifici PUA, a Piani di Recupero o Programmi di

Riqualificazione Urbana (PRU, o simili ed equivalenti Programmi complessi), previo loro inserimento nei POC, sempre che quest'ultimo non assuma i caratteri di piano attuativo, come consentito dalla LR 20/2000.

2. Il PSC definisce, per ogni ambito individuato i temi da sviluppare nei singoli Programmi, nonché gli specifici indirizzi, direttive e prescrizioni per la loro riqualificazione. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati in sede di POC, ed ulteriormente precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli Piani Attuativi e/o Programmi.
3. I POC potranno modificare la perimetrazione degli Ambiti di riqualificazione sulla base degli approfondimenti (funzionali, relazionali, d'ambito) predisposti, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela.
4. Il presente RUE definisce la disciplina degli insediamenti esistenti all'interno degli Ambiti da riqualificare fino alla predisposizione degli specifici Piani Attuativi o Programmi: in tali ambiti valgono quindi le norme del tessuto urbano esistente di appartenenza, come specificato all'interno delle specifiche norme d'ambito, alle quali si rimanda.
5. In attuazione e a specificazione di quanto disposto dal precedente comma 4, il RUE individua nelle Tavv. 01 e 04, all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR - 1, il perimetro del Progetto unitario PU - 9. All'interno del perimetro di tale PU, oltre ad applicarsi le specifiche norme d'ambito, si potranno modificare in modo non sostanziale i margini fra i diversi ambiti confinanti, al fine di meglio definire le morfologie edilizie e funzionali previste; gli interventi previsti nei PU, anche nei casi in cui non vi sia contiguità fra loro, potranno essere accorpati a costituire un unico intervento su PU ad arcipelago.

## ***Titolo V - Territorio rurale***

### **Art. 72 Definizione degli obiettivi generali**

1. Il territorio rurale si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici extraurbani, con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.
2. Per il territorio rurale di Verucchio, il RUE, come indicato nel PSC, propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, di valorizzazione degli aspetti produttivi, di incremento della qualità ecologica e ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:
  - la difesa del suolo e degli aspetti idrogeologici, geologici ed idraulici, ammettendo la delocalizzazione degli edifici per i quali sia stato dichiarato lo "stato di calamità" a seguito di eventi calamitosi di dissesto, mediante puntuale procedura di variante urbanistica e di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 che definiscano le modalità di riuso ;
  - la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e struttura tradizionale;
  - la tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, promuovendo lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale;



- la costituzione di una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale, interconnessa alla rete di scala provinciale.
3. Le nuove abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ove ammesse dalle successive norme d'ambito, sono riservate ai seguenti soggetti:
    - a) coltivatore diretto proprietario;
    - b) imprenditore agricolo professionale, ai sensi del D.Lgs. 99/2004.
  4. Per quanto attiene a disposizioni specifiche in materia agricola, si rinvia alle relative norme di settore. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie prescritte da ASL/ARPA o da specifiche norme di settore.
  5. I titoli abilitativi rilasciati in zona agricola saranno di norma assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per l'apposizione di vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso, da trascriversi alla conservatoria degli atti immobiliari. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo e allegato alla stessa, nonché richiamato nei successivi rogiti d'acquisto. In tale atto si dovrà esplicitare l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui il titolo abilitativo stesso si riferisce. Per i frazionamenti avvenuti dopo l'adozione del previgente PRG, il titolo abilitativo dovrà documentare che tali appezzamenti di terreno non siano già stati contabilizzati per interventi edilizi della precedente azienda di appartenenza. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio del titolo abilitativo, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. L'atto unilaterale d'obbligo viene sottoscritto dai proprietari interessati, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari richiedenti. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.
  6. In alcuni casi, evidenziati con specifica grafia negli elaborati grafici del RUE, sono evidenziate all'interno del territorio rurale, delle aree del patrimonio demaniale dello Stato, in gran parte costituenti il tracciato dell'ex linea ferroviaria Rimini-Novafeltria e Santarcangelo-Urbino; tali aree saranno oggetto di uno specifico Progetto di tutela, recupero e valorizzazione di cui all'Art.15 del PSC, la definizione dei cui obiettivi e disposizioni specifiche è demandata al POC.

## **Art. 73 Disposizioni di carattere generale per il territorio rurale**

### 1. Usi ammissibili

1.1. All'interno degli ambiti rurali sono consentiti i seguenti usi:

Funzioni agricole: usi D1, D2;

Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E5;

Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi F1, F2, F3;

Funzioni speciali: G3, G4, G5.

1.2. Nel territorio rurale sono pure consentiti, nei casi indicati dalle presenti norme d'ambito e fatte salve le specifiche limitazioni e prescrizioni, i seguenti usi:

Funzioni abitative: usi A1, A2, A3:

Funzioni direzionali: usi b1.1

Funzioni commerciali: usi b2.1, b2.6

Funzioni artigianali di servizio: usi B3

Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4

Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E1, E6, E7.

1.3. L'uso agricolo abitativo D1 è consentito ovunque ed è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al comma 3 dell'Art.72.

## 2. Unità d'intervento: il "fondo agricolo"

2.1. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri per gli interventi negli ambiti del territorio rurale, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, la superficie di riferimento è rappresentata dal "fondo agricolo di proprietà", così come definito ai commi successivi. La superficie del fondo agricolo rappresenta la Superficie Fondiaria (Sf). ~~di cui all'Art. 9, comma 2, numero 2, delle presenti norme.~~

2.2. Il fondo agricolo di proprietà è costituito dall'insieme dei terreni contigui destinati all'attività agricola a conduzione unitaria, con la precisazione di cui al successivo punto 2.5. Si intendono contigue due porzioni dello stesso fondo comprese nel territorio comunale, anche se separate da strade, fossi, canali o altre infrastrutture a condizione che le due parti siano collegate in almeno un punto. Ove i terreni fossero situati in Comuni diversi, ma limitrofi, è richiesto un prospetto di tutte le superfici costituenti il fondo, a corredo della domanda di intervento.

2.3. Agli effetti del calcolo della superficie d'intervento, ove non diversamente specificato dalle presenti norme, gli indici e i parametri vengono applicati su tutta la superficie del fondo presente all'interno del territorio comunale, al lordo delle aree a qualunque titolo vincolate, e comunque escluse le aree in cui non è praticabile l'attività agricola (fasce arginali e ripariali, Sistema forestale boschivo ed elementi vegetazionali da tutelare).

2.4. Agli effetti dell'applicazione degli indici e dei parametri dalle presenti norme, i richiedenti aventi titolo dovranno provare, con idonea documentazione:

- l'estensione attuale dei terreni compresi nel fondo, con l'indicazione degli edifici esistenti e la loro volumetria. Nel caso in cui il fondo sia il risultato di frazionamenti successivi alla data di adozione del previgente PRG, dovrà essere documentata anche l'estensione dei terreni e le volumetrie degli edifici esistenti a quella data;
- la proprietà dei terreni e degli edifici presenti nel fondo.

2.5. Nell'ambito della stessa azienda agricola è consentito l'utilizzo della capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (*Uf*) sulla somma della Superficie Fondiaria di fondi anche non contigui, purché l'edificazione avvenga all'interno del fondo di maggiori dimensioni.

## 3. Unità d'intervento: la "corte"

3.1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per gli interventi edilizi con destinazioni d'uso abitative e di servizio, nei casi specificamente previsti, l'unità d'intervento è rappresentata dalla "corte", così come definita ai punti successivi del presente comma.

3.2. La corte, costituente la tradizionale aia, è intesa come superficie agricola non utilizzata e rappresenta l'unità funzionale minima del fondo agricolo coincidente, ove sia catastalmente individuata, con la particella catastale di pertinenza dell'edificio; essa viene individuata o ampliata all'occorrenza della dimensione minima indispensabile nel rispetto delle possibilità di modifica dell'insediamento rurale (costituito da edifici residenziali e servizi agricoli) e può essere recintata lungo il perimetro esterno e all'interno solo per le parti strettamente necessarie alla custodia degli animali per i tipi di allevamento consentiti. In caso di nuova individuazione o di ampliamento della corte, il PSA di cui al successivo comma 4 potrà prevedere la cessione di una superficie corrispondente del fondo agricolo, da destinare all'ampliamento del Sistema forestale e boschivo di cui all'Art. 28 delle Norme del PSC.

3.3. La corte comprende gli edifici residenziali esistenti sul fondo: qualora sul fondo agricolo preesistano diversi edifici o complessi distanti tra loro in modo da non poter essere ricompresi in un'unica corte, la stessa sarà perimetrata in modo da comprendere l'edificio o complesso edilizio volumetricamente più consistente, destinato a residenza, esistente alla data di adozione del presente RUE. In casi specifici in cui sia documentata l'impossibilità o la scarsa funzionalità di quanto precedentemente disposto nel presente comma, su parere conforme della CQAP, si potrà perimetrare la corte in modo specifico e con diversa logica.

#### 4. Attuazione degli interventi

4.1. Nel territorio rurale il RUE si attua mediante:

- Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale (PSA), che stabilisca, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo. La valutazione della congruità di tale intervento è demandata al Consiglio Comunale in sede di approvazione del PSA. La validità del PSA non può superare la durata di quattro (4) anni dalla data di approvazione. Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza, nonché precisazione degli interventi di protezione ambientale da porre in essere. Detti progetti dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio dei Permessi di costruire;
- Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale (PSA) semplificato;
- PU, così come definiti all'Art. 119 delle presenti norme;
- Permesso di costruire;
- Segnalazione certificata di inizio attività.

4.2. Gli interventi previsti nei piani di cui al punto precedente sono comunque sottoposti alla procedura del Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi di Legge e delle presenti norme.

4.3. Per gli interventi relativi a edifici abitativi esistenti di Imprenditori Agricoli e delle loro famiglie, è comunque richiesto il semplice titolo abilitativo, nel rispetto delle presenti norme.

4.4. Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente punto 4.1., sarà assoggettato a ValSat la quale avrà il compito di valutare le condizioni di sostenibilità effettiva degli insediamenti, con la previsione delle attrezzature di tipo ecologico necessarie ad abbattere l'impatto ambientale delle attività agricole o zootecniche sull'ambiente [ad esempio generato dagli effluenti agricoli, e alla possibilità di gestione, stoccaggio, maturazione, depurazione (ma anche di vendita a terzi) degli stessi, anche utilizzando gli strumenti legislativi e regolamentari esistenti, quali il D.Min. Politiche Agricole e Forestali 07/04/2006 e la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia

Romagna n. 96 del 16/01/2007]. Le corti di cui al precedente comma 3., così ecologicamente attrezzate, saranno gli unici ambiti di realizzazione dei nuovi edificati ad uso agricolo, sempre regolamentati dal PSA.

#### 5. Soggetti attuatori

5.1. Gli interventi di tipo aziendale, soggetti a Permesso di costruire, possono essere attuati dai soggetti aventi titolo di Imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n.99.

5.2. Nei casi di cui al punto precedente, i diretti interessati all'ottenimento del Permesso di costruire devono documentare il loro titolo di Imprenditore agricolo professionale (IAP).

5.3. I proprietari e gli aventi diritto che non possiedono i requisiti di cui al precedente punto 5.1 del presente comma, possono ottenere il Permesso di costruire per gli interventi destinati agli usi extra-agricoli consentiti dal successivo Art. 78 delle presenti norme.

#### 6. Tutela paesaggistico-ambientale attiva, perseguimento e valorizzazione delle identità

6.1. Nella pratica della attività agricola si dovrà curare il perseguimento degli obiettivi fissati e l'osservanza delle disposizioni elencate dalla Relazione Generale del PSC ai paragrafi dal 1.1.3.4.2 fino al 1.1.3.4.4.3 relativamente agli Ambiti identitari perimetrati nella Tav.01 del PSC, e messe in atto le azioni conseguenti.

6.2. Negli elaborati preordinati al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi consentiti nel territorio rurale e preordinati alla nuova costruzione ed al cambio d'uso, il soggetto attuatore dell'intervento deve specificare e dettagliare i modi e le azioni atte a perseguire gli obiettivi fissati e a osservare le disposizioni impartite dalla Relazione Generale del PSC ai paragrafi dal 1.1.3.4.2 fino al 1.1.3.4.4.3, relativamente ad ognuno degli Ambiti identitari interessati a qualsiasi titolo dall'intervento, come delimitati nella Tav. 01 del PSC; per la garanzia del rispetto di tali disposizioni potrà essere richiesta in sede di rilascio dei titoli abilitativi, dagli uffici comunali competenti e/o su parere della CQAP, la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

#### 7. Tutela dei varchi da mantenere liberi dall'edificazione

7.1. All'interno dei "varchi da mantenere liberi dall'edificazione al fine da preservare la continuità delle rete ecologica" di cui all'Art. 14, comma 7, delle norme del PSC, come individuati negli elaborati grafici del RUE, non sono consentiti interventi di nuova costruzione di cui all'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" della L.R. 15/2013, lettere g.1), g.3), g.4), g.5), g.6), g.7), fatti salvi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti all'interno del territorio rurale, come consentiti dalle disposizioni dal presente Titolo.

#### 8. Interventi all'interno degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica

8.1. All'interno degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica di cui agli artt. 21 e seguenti delle norme del PSC, operano una serie di prescrizioni e disposizioni alle quali si rimanda e che devono essere qui considerate quali integralmente trascritte.

#### 9. ABROGATO

#### 10. Interventi all'interno delle fasce di rispetto della viabilità panoramica

10.1. Per le unità fondiarie situate all'interno delle fasce di rispetto della viabilità panoramica di cui all'Art. 32, comma 2, delle norme del PSC, si richiamano le disposizioni del citato Art. 32 del PSC.

#### 11. Aree oggetto di rimboschimento o rinaturalizzazione e aree di riequilibrio ecologico

11.1. Nelle aree del territorio rurale che hanno usufruito di finanziamenti per il rimboschimento o per la rinaturalizzazione, e nell'area di riequilibrio ecologico di cui all'Art. 15, comma 3, terzo alinea delle norme del PSC, sono escluse previsioni di trasformazione urbanistica.

## **Art. 74 Articolazione degli ambiti**

1. Il RUE articola gli ambiti del territorio rurale in base alle delimitazioni riportate nella Tav. 08 del PSC, alle caratteristiche fisico – ambientali ed alle esigenze di corretto utilizzo delle potenzialità agricole, individuando specifici tessuti paesaggistici, ambientali e produttivi, in riferimento ai criteri di cui all'art.A-17, A-18, A-19 della LR 20/2000, nonché delle indicazioni e dell'articolazione del PTCP, e dello stesso PSC.
2. Si tratta in particolare dei seguenti ambiti:
  - aree di valore naturale ed ambientale (AVNA) di cui all'Art. A-17 delle LR 20/2000;
  - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'Art. A-18 della LR 20/2000 e Articolo 9.7 del PTCP;
  - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVPA) di cui all'Art. A-19 della LR 20/2000 e Articolo 9.8 del PTCP.

## **Art. 75 Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVNA)**

1. Gli Ambiti di valore naturale e ambientale (Art. A-17 delle LR 20/2000 e Art. 75 del PSC), sono le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti; si richiamano a proposito le disposizioni di cui all'Art. 75 delle norme del PSC, che si intendono qui interamente trascritte.
2. Usi ammessi. Sono consentiti gli usi previsti al precedente Art. 73, comma 1, con l'esclusione dei seguenti: A2, A3, B, d2.3, d2.4, d2.5, d2.6, d2.7, E1, E7.
3. Interventi ammessi:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nel rispetto delle categorie di tutela A1, A2.1, A2.2 di cui all'Art. 18 delle presenti norme;
  - b) il recupero del restante patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive della tradizione locale, alle condizioni di cui al successivo Art.78;
  - c) la realizzazione di infrastrutture pubbliche compatibili con la disciplina di tutela, con l'esclusione di strade asfaltate a servizio di singoli fabbricati a qualsiasi uso destinati, e solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;
  - d) gli ampliamenti – di cui alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013 - di edifici connessi con lo svolgimento delle attività compatibili con la disciplina di tutela, unicamente nei seguenti casi:
    - ampliamento (AM), esclusa la sopraelevazione, dei fabbricati esistenti non soggetti a specifiche disposizioni di tutela, a servizio di aziende agricole, unicamente per le esigenze di Imprenditori Agricoli Professionali, nel limite del 20% della (Su) esistente, con un max di mq 250 di (Su) complessivi per azienda agricola;
    - ampliamento (AM), esclusa la sopraelevazione, degli edifici abitativi esistenti non soggetti a specifiche disposizioni di tutela, unicamente per le esigenze di Imprenditori Agricoli Professionali, nel

limite del 20% della (Su) esistente, con il limite di 100 mq di (Su) e purché sia presente, o venga costituita attraverso fusione, un'unica unità immobiliare;

- in ogni caso suddetti interventi non devono interessare le aree disciplinate dagli articoli 2.2 e 5.1 delle Norme del PTCP 2007;
  - fabbricati necessari alla gestione di attività esistenti di valorizzazione ambientale e didattica ambientale, in relazione ai "Progetti di tutela, recupero e valorizzazione" di cui all'Art. 15 del PSC, espressamente previsti dal POC e dai predetti "Progetti di tutela, recupero e valorizzazione";
- e) realizzazione dei soli manufatti tecnologici e di servizio compatibili e connessi con la disciplina di tutela e valorizzazione.

3.1. Gli interventi di ampliamento (AM) di edifici destinati ad abitazione (uso D1) e di annessi fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 sono subordinati ad un PU. Tale PU dovrà individuare:

- il perimetro della "corte", destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda e alle esigenze dei residenti;
- la disposizione dei fabbricati esistenti e in ampliamento;
- la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature;
- i modi e le azioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6;
- il carattere di integrazione dell'ampliamento edilizio con le attività di coltura del fondo.

3.2. La "corte" dovrà avere un impianto unitario ed essere unica per ogni fondo.

3.3. Per gli interventi consentiti valgono i seguenti indici:

3.3.1. Edifici destinati ad abitazione (uso D1):

- la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 9 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpatisi senza soluzione di continuità; gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni di cui al precedente punto 3.1 del presente comma;
- $H_{max} = m 7,00$
- distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
- distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $A_r = 140$  arbusti/ha.

3.3.2. Fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1, d2.2:

- la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 9 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpatisi senza soluzione di continuità; gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni di cui al precedente punto 3.1 del presente comma;
- $H_{max} = m. 6,50$  (esclusi i silos e gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi);

- Max. 1 piano;
- distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
- distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

3.3.3. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri di cui al presente comma 3, si farà riferimento alla consistenza dei fondi alla data di adozione del previgente PRG. Per fondi derivanti da frazionamenti o accorpamenti successivi alla data di adozione del previgente PRG, per l'attuazione degli interventi previsti al presente comma 3, è comunque richiesta una superficie minima di 12 Ha.

3.3.4. Qualora gli interventi di recupero degli edifici esistenti, destinati agli usi d2.1 e d2.2, prevedano la ricostruzione, gli stessi dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica; per specifiche esigenze di carattere igienico – sanitario, certificate da parere della competente AUSL, sarà consentibile separare in due distinti corpi di fabbrica gli usi d2.1 dagli usi d.2.2.; gli usi d2.1 sono consentibili anche al piano interrato o seminterrato dei fabbricati, in tal caso sarà possibile separarli dagli usi d.2.2 a prescindere dal parere della AUSL.

4. Negli Ambiti di tutela delle zone arbustive ed erbacee, come identificati all'interno delle AVNA e rappresentati nella Tav. 08 del PSC, sono ammesse unicamente le seguenti attività agricole:
  - a) le attività connesse alla gestione, alla ricerca ed allo sfruttamento dei prodotti naturali del suolo, escludendo l'utilizzo di mezzi meccanizzati;
  - b) le attività di pascolo connesse agli allevamenti zootecnici di tipo non intensivo.
5. Negli Ambiti di tutela delle zone arbustive ed erbacee di cui al precedente comma 4, è ammessa la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica e di interventi di forestazione.
6. Nei medesimi ambiti è altresì ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali. Il POC può delimitare zone in cui per la qualità territoriale e ambientale o la fragilità territoriale siano da escludere gli interventi di cui sopra. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica o di settore in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal Comune di Verucchio nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la valutazione di impatto ambientale.

7. Nel caso di cui al precedente comma 6, dovrà essere assicurato il rispetto degli eventuali criteri localizzativi e dimensionali fissati dal PTCP 2007, al fine di evitare che la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale alteri negativamente l'assetto paesaggistico, idrogeologico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati.
8. Gli interventi di cui ai commi 5 e 6 devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali da:
  - rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico, l'aspetto degli abitati, i luoghi storici, le emergenze naturali e culturali presenti;
  - essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
  - essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie arbustiva possibile, salvaguardando in ogni caso i boschetti in terreni aperti o prati secchi, le praterie di vetta, le aree umide, i margini boschivi.
9. Le opere di cui ai commi 5 e 6, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. I progetti relativi agli interventi di trasformazione di cui ai precedenti commi 5 e 6, devono altresì essere corredati dalla esauriente dimostrazione sia della necessità della realizzazione delle opere stesse, sia dall'insussistenza di alternative, e dovranno contemplare eventuali opere di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi derivanti dell'intervento. Il progetto relativo alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale da realizzare negli Ambiti di tutela delle zone arbustive ed erbacee di cui al precedente comma 6, deve contemplare, altresì, gli interventi compensativi dei valori eventualmente compromessi.
10. All'interno degli AVNA di cui al presente articolo, sono comprese anche aree costituenti porzione del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT4090002 Torriana, Montebello, Fiume Marecchia, istituito ai sensi della direttiva 92/43 CEE e dal DPR 8 settembre 1997, n. 357, facente parte della Rete Natura 2000 di cui alla LR 17 febbraio 2005, n. 6. All'interno del SIC si applicano le misure di conservazione adottate dalla Regione e dalla Provincia di Rimini ai sensi dell'Art. 4 del citato DPR 357/97 ed il piano di gestione di cui all'Art. 3 della LR 7/2004. I progetti e gli interventi proposti all'interno del SIC devono essere sottoposti alla Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del DPR 357/97 e all'Art. 6 della LR 7/2004, in aderenza alle "Linee guida" Allegato B alla Direttiva di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30-07-2007.

#### **Art. 76 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)**

1. Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A-18 delle LR 20/2000 e Art. 76 del PSC), sono le aree che presentano caratteristiche di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale – paesaggistico ed attività antropiche.
2. All'interno di questi ambiti, il RUE condiziona e limita gli interventi ammessi alle esigenze di rispetto ambientale e paesaggistico locale, incentivando il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico, ai fini dell'offerta agrituristica, del turismo rurale e



delle attività complementari e/o connesse all'agricoltura, sulla base delle disposizioni di cui all'Art. 76 delle Norme del PSC. Oltre all'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, sono consentite attività agricole integrate con funzioni di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente, fruizione di percorsi agro - naturalistici, agricoltura biologica, agriturismo e turismo rurale; conseguentemente, dovranno prioritariamente essere promossi interventi di conservazione e valorizzazione degli assetti morfologici e botanico vegetazionali esistenti.

3. Usi ammessi. Sono consentiti gli usi previsti al precedente Art. 73, comma 1, con l'esclusione dei seguenti: A2, A3, B3, d2.4, E1 e con le seguenti limitazioni:

3.1. Per lo sviluppo delle attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero, il turismo rurale e l'agriturismo, conformandosi all'Art. 76 del PSC, il RUE individua i seguenti ambiti in quanto più idonei per la relativa localizzazione:

- 04. Ambito agricolo periurbano terrazzato del Poggio;
- 06. Ambito agricolo dei vigneti;
- 07. Ambito agro territoriale del fosso Salato e fosso Rinco Marte;
- 08. Ambito agricolo degli uliveti;
- 12. Ambito agro territoriale di Pieve Corena;

individua altresì nei seguenti ambiti quelli in cui tali attività sono escluse:

- 05. Ambito agro-naturalistico del Rio Mavone;
- 10. Ambito agro territoriale de La Bonina;

gli interventi edilizi necessari alle attività integrative di cui al presente punto devono riguardare esclusivamente il patrimonio edilizio esistente.

4. Interventi di nuova costruzione - come definita alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013 - destinati ad abitazione e ad annessi di servizio - Indici urbanistico -ecologici e parametri per gli interventi:

4.1. Gli interventi di ampliamento (AM) o di demolizione e ricostruzione (D) + (Ri) di edifici destinati ad abitazione (uso D1) e di nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM) di annessi fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 sono subordinati ad un PU. Tale PU dovrà individuare:

- il perimetro della "corte", destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda e alle esigenze dei residenti;
- la disposizione dei nuovi fabbricati e di quelli eventualmente già esistenti;
- la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature;
- i modi e le azioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6;
- il carattere di integrazione del nuovo edificio con le attività di coltura del fondo.

4.1.1. Negli ambiti disciplinati dal presente articolo, gli interventi di nuova costruzione (NC) destinati agli usi d2.1 e d2.2 sono ammessi solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità

di cui al PRSR, e pertanto subordinati alla dimostrazione del possesso di tali requisiti da parte del soggetto richiedente.

4.2. La "corte" dovrà avere un impianto unitario ed essere unica per ogni fondo.

4.3. Negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, l'intervento a fini abitativi è ammesso solo per le esigenze di Imprenditori Agricoli Professionali, come definiti dal D.Lgs. 99/2004 s.m.i., in aziende che siano già dotate di un centro aziendale comprensivo di un'unità immobiliare abitativa, ai fini dell'ampliamento ovvero ricostruzione dell'abitazione stessa, mentre non è ammesso in aziende sprovviste di abitazione; a tal fine si prevede, per quanto riguarda gli edifici abitativi, l'ampliamento (AM) dei fabbricati esistenti, nel limite del 20% della (Su) esistente, con il limite di 120 mq di (Su) e purché sia presente, o venga costituita attraverso fusione, un'unica unità immobiliare; per gli interventi di consentiti valgono i seguenti indici per gli edifici destinati ad abitazioni D1 e servizi annessi d2.1 e d2.2:

4.3.1. Edifici destinati ad abitazione (uso D1):

- la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 9 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità; le nuove costruzioni in ampliamento sono consentite esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni di cui al precedente punto 4.1 del presente comma;
- $H_{max} = m 7,50$
- distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
- distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

4.3.2. Fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1, d2.2:

- $(U_f) < 50$  mq/Ha, per i primi 4 Ha con un incremento di 20 mq/Ha per i successivi fino a 9 Ha, e di 10 mq/Ha per la rimanente Sf (superficie fondiaria), con un max di mq 400 di (Su); per gli interventi di nuova costruzione (NC) per fabbricati di servizio la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 9 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità; le nuove edificazioni sono consentite esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni di cui al precedente punto 4.1 del presente comma;
- $H_{max} = m. 6,50$  (esclusi i silos e gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi);
- Max. 1 piano;
- distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
- distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

4.3.3. L'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente punto 4.3.2 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso in sede di PSA, o con un incremento massimo del 15% in sede di PSA semplificato, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende. Il predetto possibile incremento si applica esclusivamente agli annessi di servizio e non alle abitazioni.

4.3.4. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri di cui al presente comma 4, si farà riferimento alla consistenza dei fondi alla data di adozione del previgente PRG. Per fondi derivanti da frazionamenti o accorpamenti successivi alla data di adozione del previgente PRG, per l'attuazione degli interventi previsti al presente comma 4, è comunque richiesta una superficie minima di 12 Ha.

4.3.5. In assenza di PU non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

4.3.6. Qualora sul fondo siano presenti edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno collocarsi in aderenza, o in caso di impossibilità adeguatamente motivata in sede di progetto, nell'immediata vicinanza; in tal caso, le pareti più vicine non possono distare più di 20 metri. Qualora non sia possibile rispettare le distanze tra edifici è autorizzata, previa specifica verifica, l'edificazione dei fabbricati di servizio a distanze maggiori.

4.3.7. I fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica; per specifiche esigenze di carattere igienico – sanitario, certificate da parere della competente AUSL, sarà consentibile separare in due distinti corpi di fabbrica gli usi d2.1 dagli usi d.2.2.; gli usi d2.1 sono consentibili anche al piano interrato o seminterrato dei fabbricati.

## 5. Interventi su costruzioni già destinate ad allevamenti zootecnici aziendali - Indici urbanistico -ecologici e parametri per gli interventi:

5.1. Gli interventi di ampliamento su edifici già destinati agli usi d2.3 vengono realizzati attraverso PU, nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente; le nuove costruzioni in ampliamento sono consentite nel limite del 20% dell'esistente, purché non si dia luogo ad un incremento del numero dei capi animali, e sono finalizzate al solo adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali, ed esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6.

5.2. Gli interventi di cui al punto 5.1, ad eccezione di quelli destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:

- la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 12 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità;
- H max. = m 6.50;
- Max. 1 piano;
- distanza dai confini di proprietà > 20 m;
- distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni: > 100 m;
- distanza dai perimetri del territorio urbanizzato o urbanizzabile: > 300 m;
- distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso (escluse abitazioni): > 20 m;
- Ip = 90%;
- A = 120 alberi /ha;

- $Ar = 140$  arbusti/ha.

5.3. Gli interventi di cui al punto 5.1, destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:

- la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 15 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità;
- $H_{max} = m\ 6.50$ ;
- Max. 1 piano;
- distanza dai confini di proprietà  $> 50$  m;
- distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso:  $> 200$  m;
- distanza dai perimetri del territorio urbanizzato o urbanizzabile:  $> 1000$  m (e comunque nella misura necessaria a limitare i disagi della popolazione in relazione alle casistiche quali metodologia di allevamento, movimentazione e stoccaggio deiezioni, aree residenziali sottovento, rispetto agli insediamenti residenziali ricompresi entro il perimetro del Territorio Urbanizzato o urbanizzabile);
- distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso (escluse abitazioni):  $> 20$  m;
- $Ip = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

5.4. Per gli edifici destinati ad allevamenti d2.3 esistenti alla data di adozione del presente RUE, che non rientrino negli indici e parametri di cui ai precedenti punti 5.2 e 5.3, sono possibili gli interventi di manutenzione MO e MS.

6. Nuove costruzioni destinate agli usi d2.6, d2.7; costruzioni destinate agli usi d2.5 - Indici urbanistico-ecologici e parametri per gli interventi.

6.1. Manufatti destinati agli usi d2.5, d2.6 e d2.7- Fabbricati destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici; Coltivazioni in serre; Impianti tecnici:

6.1.1. Le aree necessarie alla realizzazione di nuove attrezzature per gli usi d2.6 e d2.7 sono individuate dal POC e sono attuate mediante PUA di iniziativa privata ed asservite all'uso in sede di convenzione del PUA medesimo. Tale PUA dovrà comunque individuare i modi e le azioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6.

6.1.2. In sede di POC vengono stabiliti indici e parametri, comunque all'interno dei seguenti limiti:

Manufatti destinati agli usi d2.6 – Coltivazioni in serre e d2.7 – Impianti tecnici:

- Superficie fondiaria aziendale minima prescritta pari a 6 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità;
- $(Ut) < 0,03$  mq/mq;
- $H_{max} = m. 4,50$ ;
- Max. 1 piano;

- distanza minima dai confini: > 10 m
- distanza minima da edifici residenziali: > 20 m
- St massima dell'area perimetrata dal PUA: 2 Ha
- Superficie utile (Su) massima: 400 mq;
- $I_p = 80\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

6.1.3. Mediante idoneo titolo abilitativo è consentito l'inserimento dell'uso d2.5 e d2.7 in edifici esistenti a condizione che gli interventi edilizi necessarie siano conformi alle categorie d'intervento previste.

6.1.4. L'indice di utilizzazione territoriale di cui al precedente punto 6.1.2 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso in sede di PSA, o con un incremento massimo del 15% in sede di PSA semplificato, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.

6.1.5. Gli usi d2.5 sono ammessi solo se esistenti alla data di adozione del RUE.

6.2. Negli ambiti disciplinati dal presente articolo, gli interventi di nuova costruzione (NC) destinati agli usi d2.1 e d.2.2 sono ammessi solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, e pertanto subordinati alla dimostrazione del possesso di tali requisiti da parte del soggetto richiedente.

7. Negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico qualsiasi nuova edificazione deve rispettare una distanza minima di m 50,00 dalle zone di tutela di cui alla strumentazione sovraordinata.

8. Indici urbanistici ecologici per le attività sportive-ricreative.

8.1. Per tali attività va prioritariamente perseguito il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, alle condizioni di cui al successivo Art. 78.

8.2. E' inoltre ammessa, in aggiunta al recupero del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di piccole strutture adibite al servizio dello sport e del tempo libero, e relative attrezzature (spogliatoi, punti di ritrovo, strutture di servizio), secondo gli indici di seguito riportati:

- $U_f = 0,003$  mq/mq, per un massimo di 250 mq di superficie complessiva
- $I_p = 90\%$
- $A = 120$  alberi /ha
- $Ar = 140$  arbusti/ha

8.3. Le trasformazioni ammesse sono subordinate alla predisposizione di uno specifico Studio che valuti gli impatti ambientali, sociali ed economici, degli interventi programmati: accessibilità generale e locale, consumi idrici, addetti diretti ed indiretti delle attività economiche, ricadute pubbliche e sociali, ecc. Dovrà inoltre essere sottoscritta fra soggetto attuatore e Amministrazione comunale una specifica convenzione (o similare atto giuridico -

amministrativo) che regolamenti l'uso e la fruizione collettiva, anche a fini didattici, culturali e ludico ricreativi, delle attrezzature per lo sport e il tempo libero.

9. Negli Ambiti di tutela delle zone arbustive ed erbacee, come identificati all'interno delle ARP e rappresentati nella Tav. 08 del PSC, sono ammesse unicamente le seguenti attività agricole:
  - a) le attività connesse alla gestione, alla ricerca ed allo sfruttamento dei prodotti naturali del suolo, escludendo l'utilizzo di mezzi meccanizzati;
  - b) le attività di pascolo connesse agli allevamenti zootecnici di tipo non intensivo.
10. Negli Ambiti di tutela delle zone arbustive ed erbacee di cui al precedente comma 9, è ammessa la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica e di interventi di forestazione.
11. Nei medesimi ambiti è altresì ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali. Il POC può delimitare zone in cui per la qualità territoriale e ambientale o la fragilità territoriale siano da escludere gli interventi di cui sopra. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica o di settore in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal Comune di Verucchio nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la valutazione di impatto ambientale.
12. Nel caso di cui al precedente comma 11, dovrà essere assicurato il rispetto degli eventuali criteri localizzativi e dimensionali fissati dal PTCP 2007, al fine di evitare che la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale alteri negativamente l'assetto paesaggistico, idrogeologico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati.
13. Gli interventi di cui ai commi 10 e 11 devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali da:
  - rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico, l'aspetto degli abitati, i luoghi storici, le emergenze naturali e culturali presenti;
  - essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
  - essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie arbustiva possibile, salvaguardando in ogni caso i boschetti in terreni aperti o prati secchi, le praterie di vetta, le aree umide, i margini boschivi.
14. Le opere di cui ai commi 10 e 11, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto

idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. I progetti relativi agli interventi di trasformazione di cui ai precedenti commi 10 e 11, devono altresì essere corredati dalla esauriente dimostrazione sia della necessità della realizzazione delle opere stesse, sia dall'insussistenza di alternative, e dovranno contemplare eventuali opere di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi derivanti dell'intervento. Il progetto relativo alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale da realizzare negli Ambiti di tutela delle zone arbustive ed erbacee di cui al precedente comma 11, deve contemplare, altresì, gli interventi compensativi dei valori eventualmente compromessi.

#### **Art. 77 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVPA)**

1. Gli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.A-19 della LR20/2000 e Art.77 del PSC), sono le aree che presentano elevate caratteristiche pedologiche ed agronomico - produttive, con particolare riferimento alle zone tipiche di produzione.
2. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono quelle parti del territorio rurale particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione, e nelle quali la multifunzionalità delle aziende può essere di ostacolo all'esplicitarsi di tutte le potenzialità o è utile che assuma solo un ruolo interstiziale e complementare; in tali ambiti possono comunque essere presenti aree di valore naturale e ambientale e valori paesaggistici da salvaguardare.
3. Usi ammessi. Sono consentiti tutti gli usi previsti al precedente Art. 73, comma 1.
4. Nuove costruzioni destinate ad abitazione e ad annessi di servizio - Indici urbanistico - ecologici e parametri per gli interventi:

4.1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) per edifici destinati ad abitazione (uso D1) con annessi fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 sono subordinati ad un PU. Tale PU dovrà individuare:

- il perimetro della "corte", destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda e alle esigenze dei residenti;
- la disposizione dei nuovi fabbricati e di quelli eventualmente già esistenti;
- la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature;
- i modi e le azioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6;
- il carattere di integrazione del nuovo edificio con le attività di coltura del fondo.

4.2. La "corte" dovrà avere un impianto unitario ed essere unica per ogni fondo.

4.3. Negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, la costruzione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura e della zootecnia è ammessa solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR dimostrata dal soggetto richiedente; per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento valgono i seguenti indici per gli edifici destinati ad abitazioni D1 e servizi annessi d2.1 e d2.2.

4.3.1. Edifici destinati ad abitazione (uso D1).

#### 4.3.1.1. Interventi di ricostruzione e ampliamento:

- $(U_f) < 60$  mq/Ha per i primi 4 Ha con un incremento di 15 mq/Ha per la rimanente Sf (superficie fondiaria), con un max di mq 250 di (Su); la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 6 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità; le nuove edificazioni sono consentite esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni di cui al precedente punto 4.1 del presente comma;
- $H_{max} = m 7,50$
- distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
- distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $A_r = 140$  arbusti/ha.

#### 4.3.1.2. Interventi di nuova costruzione in caso di aziende agricole sprovviste di abitazione, i medesimi parametri di cui al punto precedente, con le seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:

- max 120 mq di Superficie utile (Su)
- $H_{max} = m 7,00$ ;
- richiesta di un imprenditore di età inferiore a 40 anni che abbia già maturato i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definiti dal Dlgs n.99/2004 smi;
- presentazione di un Piano di investimento aziendale che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda previsti per l'Asse1 del PRSR.

#### 4.3.2. Fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1, d2.2:

- $(U_f) < 70$  mq/Ha, per i primi 4 Ha con un incremento di 20 mq/Ha per i successivi fino a 6 Ha, e di 10 mq/Ha per la rimanente Sf (superficie fondiaria), con un max di mq 500 di (Su); la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 6 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità; le nuove edificazioni sono consentite esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni di cui al precedente punto 4.1 del presente comma;
- $H_{max} = m. 7,50$  (esclusi i manufatti di cui all' Art. 10, comma 2, n. 36);
- Max. 1 piano;
- distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
- distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $A_r = 140$  arbusti/ha.



4.3.3. L'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente punto 4.3.2 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso in sede di PSA, o con un incremento massimo del 15% in sede di PSA semplificato, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende. Medesima possibilità di ampliamento è consentita alle aziende agricole di Superficie fondiaria non inferiore a 4 ha, già esistenti alla data del 16/09/1992. Il predetto possibile incremento si applica esclusivamente agli annessi di servizio e non alle abitazioni.

4.3.4. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri di cui al presente comma 4, si farà riferimento alla consistenza dei fondi alla data di adozione del presente RUE. Per fondi derivanti da frazionamenti o accorpamenti successivi alla data di adozione del presente RUE, per l'attuazione degli interventi previsti al presente comma 4, è comunque richiesta una superficie minima di 10 Ha.

4.3.5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione D + Ri, di nuova edificazione NC, ampliamento e/o sopraelevazione AM di abitazioni agricole non sono ammessi per superfici fondiarie inferiori a 6 Ha risultanti da frazionamenti successivi all'adozione del presente RUE, salvo nel caso di unità poderali, con abitazione rurale esistente, che risultino da stralci a favore di mezzadri ed affittuari, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.

4.3.6. Qualora sul fondo siano presenti edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno collocarsi in aderenza, o in caso di impossibilità adeguatamente motivata in sede di progetto, nell'immediata vicinanza; in tal caso, le pareti più vicine non possono distare più di 20 metri. Qualora non sia possibile rispettare le distanze tra edifici è autorizzata, previa specifica verifica, l'edificazione dei fabbricati di servizio a distanze maggiori.

4.3.7. I fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica; per specifiche esigenze di carattere igienico – sanitario, certificate da parere della competente AUSL, sarà consentibile separare in due distinti corpi di fabbrica gli usi d2.1 dagli usi d.2.2.; gli usi d2.1 sono consentibili anche al piano interrato o seminterrato dei fabbricati.

## 5. Nuove costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici aziendali - Indici urbanistico - ecologici e parametri per gli interventi:

5.1. Gli interventi di nuova costruzione NC destinati agli usi d2.3 vengono realizzati attraverso PU nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente; le nuove edificazioni sono consentite esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6.

5.2. Nei casi di cui al punto precedente, per Superficie di intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende.

5.3. Gli interventi di cui al punto 5.1, ad eccezione di quelli destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 60$  mq di  $S_u$  per ogni ettaro di superficie d'intervento; per gli interventi di nuova costruzione (NC) per fabbricati di servizio la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 10 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità;
- $H_{max.} = m 6.50$ ;
- Max. 1 piano;
- distanza dai confini di proprietà  $> 20$  m;
- distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso:  $> 100$  m;

- distanza dai perimetri del territorio urbanizzato o urbanizzabile: > 300 m (e comunque nella misura necessaria a limitare i disagi della popolazione in relazione alle casistiche quali metodologia di allevamento, movimentazione e stoccaggio deiezioni, aree residenziali sottovento, rispetto agli insediamenti residenziali ricompresi entro il perimetro del Territorio Urbanizzato o urbanizzabile);
- distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso (escluse abitazioni): > 20 m;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

5.4. Gli interventi di cui al punto 5.1, destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 40$  mq di  $S_u$  per ogni ettaro di superficie d'intervento; per gli interventi di nuova costruzione (NC) per fabbricati di servizio la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 10 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità;
- $H_{max.} = m 6.50$ ;
- Max. 1 piano;
- distanza dai confini di proprietà > 50 m;
- distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso: > 200 m;
- distanza dai perimetri del territorio urbanizzato o urbanizzabile: > 1000 m;
- distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso (escluse abitazioni): > 20 m;
- $I_p = 90\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

5.5. Per gli edifici destinati ad allevamenti d2.3 esistenti alla data di adozione del presente RUE, che non rientrino negli indici e parametri di cui ai precedenti punti 5.3 e 5.4, oltre agli interventi di manutenzione MO e MS e di recupero, è possibile un intervento di ampliamento AM una tantum nella misura del 20%, anche in deroga alle distanze minime prescritte, purché motivato da esigenze di adeguamento igienico o tecnologico in base a specifiche disposizioni di legge.

5.6. Gli indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) di cui ai precedenti punti 5.3 e 5.4 possono essere superati, con incremento massimo del 30% dello stesso in sede di PSA, o con un incremento massimo del 15% in sede di PSA semplificato, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.

5.7. Negli ambiti disciplinati dal presente articolo, gli interventi di nuova costruzione (NC) destinati agli usi d2.1 e d.2.2 sono ammessi solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, e pertanto subordinati alla dimostrazione del possesso di tali requisiti da parte del soggetto richiedente.

6. Nuove costruzioni destinate agli usi d2.6, d2.7; costruzioni destinate agli usi d2.5 - Indici urbanistico-ecologici e parametri per gli interventi.

6.1. Manufatti destinati agli usi d2.5, d2.6 e d2.7- Fabbricati destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici; Coltivazioni in serre; Impianti tecnici:

6.1.1. Le aree necessarie alla realizzazione di nuove attrezzature per gli usi d2.6 e d2.7 sono individuate dal POC e sono attuate mediante PUA di iniziativa privata ed asservite all'uso in sede di convenzione del PUA medesimo. Tale PUA dovrà comunque individuare i modi e le azioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6.

6.1.2. In sede di POC vengono stabiliti indici e parametri, comunque all'interno dei seguenti limiti:

Manufatti destinati agli usi d2.6 – Coltivazioni in serre e d2.7 – Impianti tecnici:

- Superficie fondiaria aziendale minima prescritta pari a 3 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità;
- $(Ut) < 0,03$  mq/mq;
- $H_{max} = m. 4,50$ ;
- Max. 1 piano;
- distanza minima dai confini:  $> 10$  m
- distanza minima da edifici residenziali:  $> 20$  m
- St massima dell'area perimetrata dal PUA: 3 Ha
- Superficie utile (Su) massima: 600 mq;
- $I_p = 80\%$ ;
- $A = 120$  alberi /ha;
- $Ar = 140$  arbusti/ha.

6.1.3. Mediante Permesso di costruire diretto è consentito l'inserimento dell'uso d2.5 e d2.7 in edifici esistenti a condizione che gli interventi edilizi necessarie siano conformi alle categorie d'intervento previste.

6.1.4. L'indice di utilizzazione territoriale di cui al precedente punto 6.1.2 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso in sede di PSA, o con un incremento massimo del 15% in sede di PSA semplificato, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.

6.1.5. Gli usi d2.5 sono ammessi solo se esistenti alla data di adozione del RUE e sono disciplinati con i parametri, indici e modalità sopra riportati per gli usi d.2.7.

6.2. Negli ambiti disciplinati dal presente articolo, gli interventi di nuova costruzione (NC) destinati agli usi d2.1 e d.2.2 sono ammessi solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, e pertanto subordinati alla dimostrazione del possesso di tali requisiti da parte del soggetto richiedente.

7. Costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Indici urbanistico - ecologici e parametri per gli interventi.

7.1. Nelle AVPA non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, Uso d2.4. Per gli allevamenti zootecnici esistenti è consentito un ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della po-

tenzialità produttiva preesistente finalizzati all'adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali, purché non si dia luogo ad un incremento del numero dei capi animali. Gli interventi di ampliamento vengono realizzati attraverso PU e sono consentiti esclusivamente applicando anche tutte le disposizioni per la tutela paesaggistico-ambientale attiva, il perseguimento e la valorizzazione delle identità di protezione ambientale di cui al precedente Art. 73, comma 6.

7.2. Gli interventi di cui al punto 7.1, devono osservare i seguenti indici e parametri:

- $U_f$  = esistente + 20%;
- $H_{max}$  = m 6.50;
- Max. 1 piano;
- distanza dai confini di proprietà > 50 m;
- distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso: > 200 m;
- distanza dai perimetri del territorio urbanizzato o urbanizzabile: > 1000 m;
- distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso (escluse abitazioni): > 20 m;
- $I_p$  = 90%;
- $A$  = 120 alberi /ha;
- $Ar$  = 140 arbusti/ha.

8. Negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola qualsiasi nuova edificazione deve rispettare una distanza minima di m 50,00 dalle zone di tutela, e di m 300,00 dagli edifici residenziali esistenti nei casi di costruzione di edifici destinati agli usi d2.2-d2.3-d2.4-d2.5-d2.6-d.2.7.

9. Attività sportive-ricreative.

9.1. Tali attività sono consentite per mezzo del recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, alle condizioni di cui al successivo Art.78.

9.2. Le trasformazioni ammesse sono subordinate alla predisposizione di uno specifico Studio che valuti gli impatti ambientali, sociali ed economici, degli interventi programmati: accessibilità generale e locale, consumi idrici, addetti diretti ed indiretti delle attività economiche, ricadute pubbliche e sociali, ecc. Dovrà inoltre essere sottoscritta fra soggetto attuatore e Amministrazione comunale una specifica convenzione (o similare atto giuridico - amministrativo) che regolamenti l'uso e la fruizione collettiva, anche a fini didattici, culturali e ludico ricreativi, delle attrezzature per lo sport e il tempo libero.

### **Art. 78 Riutilizzo del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola**

1. Il riutilizzo del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola riguarda differenti casistiche di manufatti:
  - a. edifici abbandonati o fatiscenti;
  - b. edifici con destinazioni d'uso non connesse alle attività agricole;

- c. edifici di interesse storico–architettonico di cui al precedente Art. 52;
  - d. insediamenti storici del territorio rurale di cui al precedente Art. 53;
  - e. edifici di pregio storico–culturale e testimoniale di cui al precedente Art. 54.
2. Tra questi sono ricompresi:
- edifici residenziali e di servizio alla residenza accatastati al NCEU alla data di adozione del previgente PRG, nonché autorizzati prima dell'adozione del presente RUE;
  - edifici colonici utilizzati per la sola funzione residenziale alla data di adozione del previgente PRG da soggetti non rientranti tra gli imprenditori agricoli professionali.
3. Oltre alle destinazioni d'uso in atto ed al ripristino delle destinazioni originarie, sono ammessi tutti gli usi previsti al precedente Art. 73, purché compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale, su parere conforme della CQAP. In tali casi, conformemente all'Art. 70, comma 5 del PSC, per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, può essere consentita la trasformazione ad uso abitativo di porzioni non abitative di edifici con originaria destinazione mista, purché l'intervento di trasformazione sia relativo all'intero edificio e la porzione abitativa preesistente sia di dimensione prevalente. In ogni caso non potranno essere consentiti:
- il riutilizzo a fini abitativi di fabbricati precedentemente adibiti a servizi (stalle, ricoveri animali, fienili, depositi attrezzi, ricoveri macchinari, e simili);
  - nuovi usi b2.1, b2.6 e B3 se non già in atto o presenti in origine;
  - gli usi b2.1, B3 all'interno degli AVNA.
4. Le modalità di intervento sugli edifici aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 1, lettere c), d), e), sono indicate negli elaborati grafici del RUE.
5. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- prevedere le seguenti casistiche riguardo al numero massimo di unità immobiliari per edificio:
    - fino a 200 mq di Su due unità immobiliari;
    - da 200 a 400 mq di Su, quattro unità immobiliari;
    - oltre 400 mq di Su, sei unità immobiliari;
  - non proporre organizzazione degli spazi che agevoli il frazionamento delle corti;
  - mantenere la riconoscibilità dell'assetto strutturale e tipologico;
  - inserire nuovi elementi quali bagni, scale ecc., tenendo conto delle partizioni degli elementi strutturali e tipologici;
  - tamponare se necessario gli spazi compresi tra i pilastri o gli elementi strutturali del fienile ma senza occultarli;
  - mantenere la leggibilità originaria delle parti che costituivano il ricovero dei carri e per caricare il fienile;

- impiegare materiali come quelli originari in tutte le parti a vista;
  - ammettere il mantenimento delle espansioni “organiche” già esistenti; per quelle esistenti non coeve, si può procedere alla demolizione e ricostruzione senza però alterare le dimensioni geometriche, impiegando materiali come quelli originari, ovvero materiali che consentano di apprezzare la giustapposizione fra la parte originaria e quella aggiunta;
  - non proporre organizzazione degli spazi della corte tali da frazionare l’ “aia”.
  - mantenere inalterato il rapporto tra l’edificio rurale e l’ambiente naturale in cui si colloca, conservando le caratteristiche degli spazi di aggregazione evitando l’inserimento di recinzioni, autorimesse in superficie, depositi precari, o arredi fissi non pertinenti con il luogo che si intende tutelare.
  - in relazione alla sistemazione degli spazi esterni, dovranno essere limitate le aree pavimentate, lasciando il più possibile inalterata la permeabilità dei suoli, con conservazione delle alberature esistenti.
6. Per tutti gli interventi, oltre alle manutenzioni, è fatto obbligo di presentare un progetto esteso a tutti i manufatti di proprietà ed alle aree scoperte che compongono il sistema insediativo (corte e spazi pertinenziali di riferimento), mantenendone e valorizzandone le caratteristiche originarie.
  7. Per gli edifici residenziali e di servizio alla residenza accatastati al NCEU alla data di adozione del PSC, nonché realizzati prima dell’adozione del presente RUE e comunque accatastati successivamente a questa data, non aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 1, lettere c), d), e), è applicabile ai soli casi di edifici abitativi composti da unità immobiliari di dimensione inadeguata, un ampliamento una tantum pari al 20% della (Su) esistente (in aggiunta alle possibilità consentite dalla legge regionale sul recupero dei sottotetti); gli interventi di ampliamento e le sopraelevazioni di cui al presente comma sono consentiti per realizzare, nell’edificio esistente, un’unica unità immobiliare, e sono limitati a raggiungere una dimensione massima dell’alloggio pari a 100 mq di (Su) se ricadente negli AVNA, e pari a 120 mq di (Su) nei restanti ambiti rurali.
  8. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo sono subordinati all’esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l’urbanizzazione e per la mobilità; non è comunque consentito il recupero di edifici demolito o crollati da oltre 30 anni.
  9. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
  10. Per l’applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto così come risulta nei precedenti titoli abilitativi rilasciati, nonché nei documenti catastali. Lo stato di fatto documenta l’appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza. Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici devono sempre costituire un complesso organico, con particolare attenzione nel caso che siano presenti edifici aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 1, lettere c), d), e); le caratteristiche di tale complesso devono in ogni caso essere controllate attraverso un progetto unitario in adeguata scala.

11. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al successivo comma. 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.

12. I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti dal precedente comma, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

13. In ogni caso previsto dal presente articolo, gli interventi di riuso sono subordinati al rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui al Titolo 10 delle NdA del PTCP 2007, e del Titolo III delle Norme del PSC.

## **PARTE SECONDA - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### ***Titolo I – Commissione per qualità architettonica e paesaggio e Autorizzazione paesaggistica***

#### **Art. 79 Definizione e compiti**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo tecnico- scientifico competente del Comune a cui è affidato il compito di valutare le modifiche e le trasformazioni delle zone sottoposte a Vincolo Paesaggistico di cui al titolo III del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , ai sensi di quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Regionale n° 1676 del 20/10/2008.
2. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è altresì l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio a carattere esclusivamente tecnico.
3. Nelle zone del territorio comunale gravate dal Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. la Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere obbligatorio e vincolante su ogni intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei beni ; la Commissione è tenuta inoltre ad accertare la compatibilità paesaggistica degli interventi eseguiti in assenza di atto autorizzativo nei casi disciplinati dall'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
4. Nel settore urbanistico la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
  1. strumenti urbanistici e varianti;
  2. strumenti attuativi;
5. Nel settore edilizio la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della L.R. n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).
6. Inoltre risultano soggetti a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i seguenti atti:
  1. interventi eseguiti nel sistema insediativo storico comportanti modifica della sagoma;
  2. ogni altro intervento per il quale le presenti norme dispongano l'acquisizione del parere della CQAP.

#### **Art. 80 Composizione e nomina**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n° 5 membri di elevata competenza e specializzazione scelti o a discrezione della Giunta Comunale, o su indicazione dei vari ordini o collegi professionali, tra esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
2. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno



o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

3. Partecipano ai lavori della Commissione in veste di Segretario senza diritto di voto, i funzionari dello Sportello Unico per l'Edilizia.

### **Art. 81 Funzionamento**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Municipale su convocazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. Le riunioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sono valide se interviene la metà più uno dei componenti. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento.
2. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - necessità di sopralluogo.
3. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la quale decide in merito a maggioranza.
4. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - parere sospeso motivato;
  - parere contrario motivato.
5. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto. Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Segretario.
6. I pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.
7. In tutti i casi in cui le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia risultino non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, le stesse sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del procedimento di riesame di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013.

## **Art. 82 Dichiarazione di indirizzi**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio all'inizio dell'attività consultiva, formula in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
  - criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ;
  - regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali ;
  - indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione si atterrà per la formulazione del proprio parere ;
  - chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - correttezza deontologica;
  - criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio comunale. Qualora le Commissioni per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

## **Art. 83 Autorizzazione paesaggistica**

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142 del D.Lgs 42/2004, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 dello stesso D.Lgs 42/2004, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinato dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" approvato con il D.Lgs. 42 del 21 ottobre 2004, e sue successive modifiche ed integrazioni.
3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.
4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

## ***Titolo II – Norme procedurali per l'esecuzione dei lavori***

### **Art. 84 Definizione delle modalità di svolgimento dell'attività edilizia**

1. Il procedimento per la presentazione, il rilascio e il controllo dei titoli edilizi è disciplinato dalla L.R. n. 15 del 2013, dalla modulistica edilizia unificata (approvata dalla Deliberazione della Giunta regionale 7 giugno 2014, n. 993, e successive modificazioni e integrazioni) e dalla disciplina dell'attività edilizia individuata dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 994 del 7 giugno 2014 e successive modificazioni e integrazioni.
2. I progetti presentati al Comune, finalizzati all'ottenimento di titoli abilitativi, che prevedano operazioni di riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate ai sensi del D.Lgs n. 152/06 sono assoggettati a verifica che le operazioni previste non determinino un peggioramento delle condizioni ambientali presenti sul sito interessato al riutilizzo. A tal fine, in mancanza di dati conoscitivi sullo stato di qualità dei suoli, le caratteristiche chimico-fisiche del materiale di scavo conferito devono rispettare le concentrazioni limite dell'Allegato parte IV, titolo V, allegato 5, per siti ad uso verde pubblico, privato e/o residenziale.
3. Il materiale pregiato (ghiaia e sabbia) proveniente da scavi conseguenti a interventi attuati a mezzo di titolo abilitativo deve essere riutilizzato in loco.
4. Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali di cui alla lett. f) dell'art. 7 – comma 1 della L.R. 15/2013, sono quelle riconducibili ai casi di cui al punto 6.1.1. della Circolare Regionale PG.2010.0196035 del 02/08/2010.
5. Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, di cui alla lett. i) dell'art. 7 – comma 1 della L.R. 15/2013, sono quelle riconducibili ai casi di cui al punto 6.1.4. della Circolare Regionale PG.2010.0196035 del 02/08/2010; gli elementi di arredo devono essere privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici.
6. Gli elaborati allegati ai titoli edilizi ed alle comunicazioni di attività libera devono essere presentati in unica copia cartacea debitamente sottoscritta dai richiedenti e dai professionisti incaricati, e su supporto informatico digitale convalidati dagli stessi professionisti mediante firma digitale.

**Art. 85 abrogato**

**Art. 86 abrogato**

**Art. 87 abrogato**

**Art. 88 abrogato**

**Art. 89 abrogato**

**Art. 90 abrogato**

**Art. 91 abrogato**

**Art. 92 abrogato**

**Art. 93 abrogato**

**Art. 94 abrogato**

**Art. 95 abrogato**

**Art. 96 abrogato**

**Art. 97 Modalità di conduzione del cantiere e vigilanza sulle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Copia del permesso di costruire o qualunque altro titolo equivalente, e la copia dei disegni approvati, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, unitamente a copia di altre eventuali autorizzazioni o nulla - osta necessari per l'esecuzione delle opere. Il cantiere deve essere provvisto di tabella con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativo all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra il titolare del titolo abilitativo è soggetto al pagamento della sanzione prevista a riguardo dal presente RUE.
3. Il personale incaricato dell'Amministrazione Comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed ai relativi allegati.
4. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ingiunge gli opportuni provvedimenti.
5. Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili classificati dal PSC o dal RUE con categoria di intervento "Restauro Scientifico", ovvero "Restauro e risanamento conservativo", qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere il sopralluogo all'Ufficio tecnico Comunale per concordare le modalità di intervento opportune in relazione alla particolare situazione. In presenza di demolizioni ingiustificate e/o non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali ovvero senza titolo abilitante.

6. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti anche in riferimento agli obblighi previsti dal D.Lgs. 494/96 e del D.Lgs. 528/99, e s.m.i.
7. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
8. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
9. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.
10. Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.
11. I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.
12. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenere l'autorizzazione prevista.
13. E' fatto obbligo al "Responsabile per la sicurezza" del cantiere di porre in atto misure idonee a produrre frazioni dei rifiuti il più possibile omogenee per composizione, attraverso la loro separazione e raccolta differenziata. Tale obbligo sarà riportato sugli atti abilitativi l'intervento edilizio; il mancato rispetto è soggetto alla sanzione amministrativa specificata al successivo Art. 121.

#### **Art. 98 Permesso di costruire in deroga**

1. Gli edifici pubblici o di interesse pubblico con vincolo trascritto in conservatoria di durata non inferiore a 30 anni, possono usufruire di deroghe agli strumenti urbanistici vigenti, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga viene concessa nei limiti e nei modi così come disciplinati dall'art. 20 della L.R. 15/2013, e dall'art. 14 del DPR 380/2001.

### **Art. 99 Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 15/2013. Per la procedura di rilascio della valutazione preventiva e l'efficacia dei suoi contenuti, si fa riferimento a quanto previsto dal citato art. 21. Alla richiesta di valutazione preventiva deve essere allegata ricevuta di versamento dei medesimi diritti di segreteria previsti per il corrispondente intervento edilizio.

### **Art. 100 abrogato**

### **Art. 101 abrogato**

### **Art. 102 Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame**

1. I soggetti interessati così come definiti dall'art. 22 comma 1 lett. b) della L. 241/1990 e s.m.i. , possono prendere visione presso lo Sportello Unico dei titoli abilitativi rilasciati e/o presentati per le finalità di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013.
2. Le modalità di accesso ai titoli abilitativi sono disciplinate dal D.P.R. 184/2006.
3. Le eventuali richieste di riesame dei titoli abilitativi devono essere adeguatamente motivate; il procedimento di riesame è concluso con atto motivato del Sindaco, sentito il Dirigente dello Sportello Unico per l'edilizia, entro il termine di sessanta giorni dalla data della richiesta di riesame.

### **Art. 103 Modalità di controllo**

1. Le modalità di controllo e svolgimento delle operazioni di ispezione delle opere realizzate sono definite dall'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con delibera di G.R. 94/2014. In relazione agli obblighi di verifica di cui all'art. 14 comma 5 e di cui all'art. 23 commi 7 ed 8 della L.R. 15/2013, lo Sportello Unico per l'Edilizia effettuerà un controllo sistematico di tutte le SCIA e di tutti i Certificati di Conformità edilizia e Agibilità presentati. Qualora, per motivate esigenze organizzative, non fosse possibile effettuare il suddetto controllo sistematico, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con propria determinazione dirigenziale, può disporre di sottoporre a controllo una percentuale inferiore di pratiche, in ogni caso pari ad almeno il 50% delle stesse. In tale caso per le modalità di definizione del campione di pratiche da assoggettare a controllo si dovrà fare riferimento alla citata delibera di G.R. 94/2014.

### **Art. 104 abrogato**

### **Art. 105 abrogato**

### **Art. 106 Elenco dei Tecnici Verificatori**

1. Per gli edifici pubblici e di uso pubblico, o nel caso di edifici particolarmente complessi su istanza dei cittadini, ai fini dell'espletamento di particolari compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, lo Sportello Unico può avvalersi dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. L'elenco dei tecnici collaudatori è formato da liberi professionisti iscritti ai rispetti Albi professionali di comprovata competenza, scelti dal Consiglio Comunale. L'elenco ed i compensi spettanti ai professionisti incaricati sono aggiornati periodicamente. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.
3. Gli oneri spettanti ai professionisti incaricati sono compensati dai proventi incamerati dal Comune per i diritti di segreteria ed istruttoria pratica.
4. Nei casi in cui gli interventi abbiano beneficiato degli incentivi di cui al precedente art. 31sexies, gli stessi interventi sono assoggettati a verifica obbligatoria dei requisiti applicati. La verifica deve essere effettuata da professionisti abilitati (ingegneri - architetti), indicati dall'amministrazione comunale ed individuati tramite iscrizione in apposito elenco. Il costo della verifica è posto a totale carico del costruttore.

#### **Art. 107 Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità**

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella relazione tecnica di asseverazione di cui all'art. 23 comma 2, lett. b) della LR 15/2013.
2. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima =  $28 \text{ m}^2$  per alloggio) ;
  - insufficienti requisiti di altezza ( $h$  minima =  $2,55$  nel centro storico ed =  $2,70$  ml nelle restanti porzioni di territorio);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;

- mancanza del certificato di collaudo statico e di conformità sismica ai sensi delle L. 1086/71 e L. 64/74.

## **Capo X – Piani Urbanistici Attuativi ed altri strumenti di attuazione**

### **Art. 108 Norme generali**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono quei piani che, in accordo con le previsioni degli Strumenti Urbanistici e delle relative Norme di Attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano fra questi:
  - a) Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica (PP);
  - b) Piani di Lottizzazione Privata (PL);
  - c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - e) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (PdR);
  - f) Programmi Integrati (PI);
  - g) Programmi di Recupero Urbano (PRU);
  - h) piani di Riqualificazione Urbana (RU);
  - i) piani di Trasformazione Urbana ed Ambientale (TUA);
  - j) Progetti d'Area (PdA).
2. I suddetti piani hanno il valore e gli effetti di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii.
3. Tutti i Piani di cui sopra nella definizione esecutiva delle dotazioni territoriali dovranno rispettare le indicazioni e le prescrizioni stabilite dalle apposite "Norme generali per l'attuazione delle opere di urbanizzazione" approvate dall'Amministrazione Comunale.
4. Qualora la documentazione cartografica e normativa risulti di scala appropriata, sempreché il provvedimento deliberativo di approvazione ne dia espressamente atto, è possibile dare attuazione alle opere previste dal PUA mediante SCIA, purché predisposta con documentazione progettuale identica alle previsioni del piano.
5. Qualora i soggetti privati tenuti a dare attuazione alle disposizioni del PSC, del RUE e del POC non provvedano in merito nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, ed in ogni caso la stessa amministrazione ne ravveda motivatamente la necessità, i PUA di qualsivoglia genere potranno essere attuati per iniziativa pubblica.
6. Per ognuno dei Piani Urbanistici Attuativi di cui al precedente comma 1, nei casi in cui non sia applicabile il principio di non duplicazione di cui all'Art. 5, comma 4, della LR 20/2000, ed il POC preveda l'effettuazione della procedura di VAS/ValSAT di cui al combinato disposto della Parte Seconda, Titolo II, del D.Lgs. 152/2006, dovrà essere allegato il



Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità del piano, ai sensi dell'Art. 12 del precitato D.Lgs. 152/2006; in caso di assoggettamento a VAS/ValSat dovrà altresì essere presentato il Rapporto Ambientale di cui all'Art. 13 dello stesso D.Lgs. 152/2006 e dovranno essere espletate le procedure di cui alla precitata Parte Seconda, Titolo II, del D.Lgs. 152/2006.

7. Nei casi in cui il piano urbanistico attuativo riguardi aree poste all'interno - o interventi che possono avere incidenza sugli assetti - del Sito di Interesse Comunitario di Torriana, Montebello, Fiume Marecchia, individuato nella Tav. 08 del PSC, dovrà essere seguita la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del DPR 357/97 e di cui all'Art. 6 della LR 7/2004, in aderenza alle "Linee guida" Allegato B alla Direttiva di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30-07-2007.

#### **Art. 109 Piani di lottizzazione di iniziativa privata. Richiesta**

1. La richiesta di approvazione di un (PL) o di variante ad uno strumento preventivo già approvato, redatta in bollo è inviata al Dirigente d'Area competente e sottoscritta, come gli allegati dal richiedente e dal progettista, essa deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopra citati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta. Nel caso di variante ad un (PL) già approvato la documentazione è la stessa richiesta al momento dell'approvazione.
2. La documentazione minima da allegare, in sei copie, alla richiesta di un nuovo (PL), è la seguente:

##### **a) Elaborati relativi allo stato di fatto:**

- a.1) planimetria dello strumento urbanistico vigente (limitatamente alla mappa ed alle norme che interessano direttamente l'area oggetto di intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro, le aree da includere nello strumento preventivo;
- a.2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, elenco delle proprietà e dei mappali compresi (in tutto o in parte) nel perimetro del comparto, certificato catastale riportante le particelle, superficie, destinazione, redditi etc. (nel caso di mappali frazionati: il calcolo ponderato delle parti incluse nel comparto);
- a.3) rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000, aggiornato, quotato;
- a.4) planimetria in scala minima 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello, e comprendente:
  - a.4.1) orientamento;
  - a.4.2) viabilità esistente, con indicazioni della denominazione e del tipo di pavimentazione;
  - a.4.3) assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso a cui sono adibiti, qualora all'interno del perimetro del comparto siano presenti fabbricati;
  - a.4.4) tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;

a.4.5) elettrodotti ed impianti elettrici con la verifica del rispetto della L.R. 30/2000, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù, altre eventuali infrastrutture;

a.4.6) vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;

a.4.7) elementi di arredo degli spazi scoperti;

a.4.8) quote altimetriche e planimetrie del terreno e dei fabbricati, superfici delle aree, distanze dai vari elementi interni ed esterni al comparto;

a.4.9) vincoli che eventualmente interessassero la zona soggetta ad intervento (vincolo idrogeologico, vincolo archeologico, ambientale, o monumentale, vincolo demaniale o di tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004, vincolo militare, vincolo di consolidamento dei centri abitati, etc.);

a.5) piante di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;

a.6) sezioni e profili del terreno in scala minima 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);

a.7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

a.8) individuazione di eventuali servitù a favore di terzi e di uso pubblico;

a.9) inquadramento urbano generale di inserimento rispetto a strade, ferrovie, servizi ed infrastrutture, tessuto edificato, esteso ad un intorno significativo (in scala 1:1000 o 1:500);

#### **b) Elaborati di progetto:**

b.1) planimetrie di progetto in scala minima 1:500, opportunamente distinte secondo i tematismi rappresentati (zonizzazione, aree da cedere, suddivisione in lotti, viabilità e segnaletica, parcheggi e dotazioni pertinenti, vista d'insieme, etc.), con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici con le rispettive aree da cedere opportunamente dimensionate.

Dovranno essere indicati: la suddivisione in lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), piazzole per raccolta dei rifiuti solidi urbani, aree e spazi per le isole ecologiche e per la raccolta differenziata, i percorsi, nonché eventuali utilizzazioni in sotterraneo, i servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio, eventuali servitù a favore di terzi o di uso pubblico.

Inoltre dovranno essere allegate le sezioni stradali della viabilità l'indicazione di percorsi pedonali e piste ciclabili, parcheggi, segnali stradali orizzontali e verticali, oltre quant'altro riferito all'eliminazione delle barriere architettoniche;

b.2) sezioni e profili in scala minima 1:500 con l'indicazione di scavi e reinterri riferiti ai profili originari;

b.3) tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso in scala minima 1:200;

b.4) tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale, in caso di interventi di particolare importanza;

b.5) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (pubblica illuminazione, rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, fognatura, impianto di depurazione, vasche di laminazione - 500 mq/ha, opere di mitigazione, etc.), sezioni e particolari;

b.6) progetto del verde con planimetrie e sezioni in scala minima 1:200/500. Nel progetto a firma di un tecnico abilitato dovranno essere riportate le essenze previste e tutte le opere di arredo ed impianti;

b.7) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:

b.7.1) superficie di intervento;

b.7.2) superficie coperta e scoperta di ciascun lotto edilizio;

b.7.3) abitanti insediati e/o insediabili;

b.7.4) superficie di ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria e tipo di intervento edilizio assegnato;

b.7.5) superficie utile e/o volume già esistente nel comparto di intervento (somma delle SU e dei Volumi di cui al punto precedente);

b.7.6) superficie utile e/o volume in progetto riferiti al comparto e relativo indice di utilizzazione e/o di fabbricabilità territoriale;

b.7.7) superficie calcolo della superficie permeabile territoriale e fondiaria;

b.7.8) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi pubblici P2, per Verde pubblico, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà essere indicata la eventuale quota già esistente e quella da reperire in progetto;

b.7.9) superficie destinata a opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta e seconda della destinazione d'uso e distinta, anche in superficie già esistente e superficie in progetto;

b.7.10) totale della superficie utile residenziale in progetto;

b.7.11) totale delle superfici utili di (PL) distinte per i differenti usi previsti dal piano;

b.7.12) superficie destinata a verde privato e/o condominiale;

b.7.13) superficie destinata ai parcheggi privati e pertinenziali;

b.7.14) numero alloggi o unità immobiliari;

b.7.15) eventuali superfici destinate all'edilizia convenzionata

b.8) Norme tecniche di Attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

b.8.1) superficie d'intervento reale;

b.8.2) superficie catastale;

b.8.3) superficie territoriale (St - determinata, ordinariamente, dalla superficie catastale delle particelle comprese nel comparto, supportata da rilievo celerimetrico che ne dimostri l'attendibilità) e indice territoriale (It) o (Ut);

b.8.4) superficie fondiaria (Sf) complessiva;

b.8.5) superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;

b.8.6) superficie totale esistente nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili (Uf. o I.f. min/max), distinti secondo i vari usi ammessi;

b.8.7) superfici esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo i vari usi ammessi;

b.8.8) indice di utilizzazione fondiaria di progetto (Uf) massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento, rapporti di copertura generali e di ciascun lotto;

b.8.9) superficie destinata alle opere di urbanizzazione, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria e spazi di interesse collettivo, superficie per impianti tecnici, attrezzature specifiche, etc.;

b.8.10) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

b.8.11) rapporti tra i parametri di cui sopra e quelli ammessi dagli strumenti urbanistici generali;

b.8.12) altezza massima degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;

b.8.13) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;

b.8.14) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli Permessi di Costruire o D.I.A.;

b.8.15) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

b.8.15.1) spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;

b.8.15.2) verde pubblico e privato con l'indicazione delle essenze vegetali previste;

b.8.15.3) materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, recinzioni;

b.8.15.4) materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc.);

b.8.15.5) numero e caratteristiche degli accessi carrai;

b.8.15.6) sistemi di accumulo delle acque meteoriche distinte in vasche di laminazione e serbatoi di accumulo per uso irriguo;

b.8.15.7) opere di mitigazione acustica e ambientale, qualora richieste dagli studi specifici;

b.8.15.8) qualora richiesto, documentazione in attuazione delle norme del Piano di Bacino.

### c) **Relazione geologica – geotecnica**

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica dello strumento urbanistico generale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

Dovrà contenere, inoltre, l'analisi di verifica delle disposizioni di tutela del PAI dimostranti la compatibilità delle previsioni insediative

Per gli interventi in cui la modifica dell'uso urbanistico, ai sensi dell'art. 17, comma 13, del d.lgs. 22/1997 comporti l'applicazione dei limiti di accettabilità di contaminazione più restrittivi, la relazione geologica dovrà contenere anche l'analisi chimica dei suoli-sottosuoli-acque e quindi escludere la presenza di valori oltre soglia con riferimento alla destinazione di progetto.

La Relazione geologica – geotecnica dovrà fare riferimento anche al documento tecnico provinciale "Analisi geologiche di supporto delle pianificazioni dei PUA" trasmesso alle amministrazioni comunali con nota del 22.02.2008 prot. n. 9426 utilizzato ai fini istruttori dall'ufficio Difesa del Suolo della Provincia.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

#### **d) Relazione illustrativa**

Tale relazione deve contenere:

- d.1) analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- d.2) descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- d.3) eventuali difformità esistenti fra progetto di piano e strumentazione esistente, qualora il piano sia presentato in variante al POC ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;
- d.4) illustrazione del programma di attuazione del piano anche con riferimento alla fase di accantieramento;
- d.5) dimostrazione del rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **e) Costi schematici delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente**

#### **f) Studio di sostenibilità fognaria ed idraulica**

#### **g) Studio previsionale del clima acustico**

#### **h) Verifica sostenibilità relativamente alla protezione dei campi elettrici ed elettromagnetici e opere spostamento-abbattimento (vidimato dall'Ente gestore della rete)**

#### **i) Schema di convenzione**

Lo schema di convenzione di cui all'art. 31, comma 6, della L.R. 20/2000, nonché gli obblighi del soggetto attuatore del piano. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- i.1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- i.2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione inerenti il (PL), nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i.3) i termini di ultimazione delle varie fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;

i.4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;

i.5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

i.6) impegni e patti particolari fra i Soggetti Attuatori e l'Amministrazione Comunale;

i.7) impegno e congrue garanzie finanziarie per l'obbligo alla gestione del verde pubblico per il periodo di due anni a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale, che preveda come minimo:

- la ricarica di terreno vegetale all'abbisogna;
- due semine all'anno di rinvigorismento;
- tagli erba frequenti;
- attecchimento piante e loro potatura;
- impianto di irrigazione che attinga a cisterne di approvvigionamento (vedi R.C. 4).

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

Al fine di uniformare le condizioni convenzionate il Comune fornisce ai proponenti uno schema di convenzione uniformato da sottoporre, comunque, all'approvazione del competente organo deliberante congiuntamente all'approvazione dello strumento cui si riferisce.

#### **j) Dichiarazione della conformità urbanistica**

Il progettista dovrà autocertificare la conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed alla relativa normativa di attuazione, nonché alle normative vigenti in materia ambientale, paesaggistica, sanitaria ed urbanistico-territoriale. Qualora lo strumento attuativo sia proposto in variante al POC, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, la stessa dichiarazione dovrà evidenziare quali siano le difformità fra il progetto di piano e la strumentazione vigente.

#### **k) Pareri eventuali degli enti preposti alla tutela ed alla gestione di un bene**

Dovranno essere allegate copie aggiuntive e documentazioni specifiche necessarie per l'ottenimento di autorizzazioni, pareri e nulla-osta in tutti i casi di immobili sottoposti a vincoli o particolari prescrizioni.

#### **l) Materiale digitale**

Il progettista dovrà fornire una copia digitale degli elaborati di progetto in formato convertibile e georeferenziato.

#### **m) Verifica di assoggettabilità a V.A.S. o a VINCA**

Nei casi richiamati al precedente Art. 108, comma 6, dovrà essere allegato il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità del piano, ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs. 152/2006; in caso di assoggettamento a VAS/ValSat dovrà altresì essere presentato il Rapporto Ambientale di cui all'Art. 13 dello stesso D.Lgs. 152/2006.

Nei casi in cui il piano riguardi aree poste all'interno - o interventi che possono avere incidenza sugli assetti - del Sito di Interesse Comunitario di Torriana, Montebello, Fiume Marecchia, individuato nella Tav. 08 del PSC, dovrà essere seguita la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del DPR 357/97 e di cui all'Art. 6 della LR 7/2004, in aderenza alle "Linee guida" Allegato B alla Direttiva di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30-07-2007.

### **Art. 110 Iter e istruttoria dei piani di lottizzazione di iniziativa privata**

1. Fino all'approvazione del PSC, del POC e del RUE il procedimento formativo-approvativo segue i disposti dall'art. 25 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii.; in seguito il procedimento formativo-approvativo sarà quello dell'art. 35 della L.R. 20/2000.
2. Il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati allegati alla domanda di approvazione corrispondono a quelli richiesti al precedente art. 109 e dalle eventuali ulteriori disposizioni applicabili in materia e provvede al loro deposito presso la sede Comunale per 30 giorni, dandone contestuale comunicazione mediante pubblicazione di apposito avviso presso l'Albo Pretorio Comunale ed il Bollettino Ufficiale Regionale nei casi previsti dalla normativa vigente.
3. Nel caso di carenza di documentazione o di documentazione imprecisa il Responsabile del procedimento richiede il materiale integrativo facendone apposita richiesta al richiedente. Tali integrazioni potranno essere richieste una sola volta.
4. Entro 30 giorni dal compiuto deposito chiunque può formulare osservazioni.
5. Contestualmente alla fase di deposito e pubblicazione il Responsabile del procedimento istruisce la pratica, convocando eventualmente la conferenza dei servizi, verificandone la corrispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, alla qualità dell'insediamento, acquisisce i pareri esterni ed interni e se tutti i pareri risultano positivi trasmette la pratica agli eventuali Organi consultivi unitamente alle osservazioni pervenute e ad una proposta istruttoria per la successiva presentazione al Consiglio Comunale per l'approvazione.
6. Nel caso in cui:
  - a) il (PL) interessi immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 ed 11 del d.lgs. 42/2004 (tutela ex L. 1089/1939), copia della richiesta di autorizzazione verrà inviata, insieme a tre copie aggiuntive del piano, alla competente Soprintendenza per l'ottenimento dei dovuti pareri;
  - b) il (PL) comporti deroghe alle servitù militari di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione della deroga inviata alle autorità militari competenti;
  - c) la proposta di (PL) interessi Beni paesaggistici di cui alla Parte terza (art. 131 e seguenti) del d.lgs. 42/2004 (tutela ex L. 1497/1939), unitamente alla domanda di approvazione dalla proposta di (PL), deve essere presentata la domanda di autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e seguenti dello stesso d.lgs. 42/2004, la quale verrà rilasciata con la procedura prevista dall'accordo tra Ministero per i beni e le attività culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali dell'Emilia Romagna.

Il procedimento istruttorio è interrotto fino all'ottenimento dei pareri degli Enti preposti alla tutela del vincolo salvo i casi di autodefinizione previsti dalla legge.
7. Nel caso di non rispondenza alle norme urbanistiche, o di necessità di adeguamento degli elaborati, il Responsabile del Procedimento comunica le proposte di modifica al richiedente ed al ricevimento della eventuale documentazione integrativa, riavvia la procedura con la pubblicazione degli atti come al comma 1 del presente articolo.
8. Si richiamano le procedure per la VAS/ValSat e la VINCA già riportate al precedente Art. 109, comma 2, lettera m), che dovranno comunque essere espletate.

## **Art. 111 Approvazione**

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata, sottoposti alle verifiche preventive, sono approvati dalla Giunta Comunale che può, col medesimo provvedimento deliberativo, controdedurre alle eventuali osservazioni pervenute. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso; per i soli interventi di demolizione è sufficiente l'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale.

## **Art. 112 Piano di recupero di iniziativa privata**

1. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 possono presentare proposte di Piani di Recupero relativi ad una porzione od alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

2. Domanda di approvazione: attestati e richieste da produrre a corredo

La domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Dirigente d'Area competente e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo la domanda deve recare anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale. Alla domanda vanno allegati i documenti attestante il titolo dei richiedenti. Alla domanda vanno inoltre allegati:

- a) documentazione progettuale prevista dal precedente Art. 109 del presente RUE;
- b) documentazione catastale costituita dalle schede del catasto fabbricati relativa alle singole U.I. comprese all'interno del Piano di recupero;
- c) per i soli Piani di Recupero all'interno dei centri storici, analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce del Nuovo Catasto Edilizio Urbano);
- d) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
  - d.1) rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione
  - d.2) destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati)
  - d.3) forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, etc.)
  - d.4) struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, etc.)
  - d.5) caratteristiche costruttive del fabbricato
  - d.6) presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato)



d.7) stato di conservazione;

e) per i soli Piani di Recupero all'interno dei Centri Storici, rilievo fotografico (o grafico) nella scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari sia pedonali;

f) documentazione fotografica che dovrà essere prodotta nel formato 13x18, e dovrà essere comprensiva anche di particolari di interesse architettonico; tale documentazione dello stato di fatto potrà utilmente essere integrata con eventuale documentazione fotografica "storica";

g) gli elaborati di progetto di cui al precedente Art. 109, comma 2, lett. b), dovranno essere integrati con le seguenti informazioni:

g.1) posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza e distacchi nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica

g.2) ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati secondo l'uso in base ad apposita simbologia con la dimostrazione dell'inesistenza di barriere architettoniche

g.3) sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato con la dimostrazione dell'inesistenza di barriere architettoniche;

h) rappresentazione nella scala 1:200, delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi, così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;

i) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto come prescritta al precedente Art. 109, comma 2, lett. b.7);

j) relazione illustrativa del progetto, come prescritta al precedente Art. 109, comma 2, lett. d), integrata con:

j.1) schema della circolazione veicolare e pedonale, tipologie di intervento prescelte, destinazioni d'uso ammesse

j.2) insediamento formale e funzionale del progetto del contesto urbano;

k) norme tecniche urbanistiche ed edilizie come prescritta al precedente Art. 109, comma 2, lett. b.8);

l) elaborati grafici e normative inerenti la disciplina particolareggiata delle singole unità minime di intervento;

m) piano del colore;

n) riqualificazione e risanamento delle aree libere;

o) eventuali valutazioni di idoneità o inidoneità statica di sottoporre il recupero;

p) eventuali atti di assenso, pareri ed altri titoli rilasciati dalle Autorità competenti sugli edifici oggetto di recupero.

### 3. Istruttoria, pubblicazione ed approvazione

Tali procedure sono le medesime indicate agli Artt. 113 e 114 del presente RUE.

Qualora il richiedente non rappresenti la totalità dei titolari, all'atto di deposito, lo strumento deve essere notificato ai proprietari non aderenti affinché possano esercitare il diritto di opposizione.

### **Art. 113 Programma di riqualificazione urbana (PRU)**

1. Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) è uno strumento attuativo del PSC, del POC e del RUE, i quali ne definiscono prescrizioni ed indicazioni. Il procedimento per la predisposizione e l'approvazione dei PRU è disciplinato dalla L.R. 03/07/1998 n. 19 e dalle successive disposizioni integrative ed applicative. Gli ambiti da sottoporre a riqualificazione urbana sono definiti dal Consiglio Comunale secondo le richiamate disposizioni di legge. Il PRU è lo strumento che definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento, di operatori, nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie sia pubbliche, sia private.

2. Formazione, pubblicazione ed approvazione

Il procedimento di formazione, pubblicazione e approvazione del PRU, è definito dalla legislazione specifica in materia.

3. Elementi costitutivi

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di PRU debbono contenere tutti gli atti prescritti per i PdR di Iniziativa Pubblica, oltre agli elementi e agli atti che saranno ulteriormente individuati, dai competenti Uffici Comunali, in relazione allo specifico tipo di intervento e di procedimento.

4. Attuazione

Gli interventi previsti dai PRU possono essere attuati dal Comune anche attraverso le Società di trasformazione Urbana, come disposto dalla L.R. 19/1998 ss.mm.ii. L'amministrazione Comunale promuove il coinvolgimento degli operatori pubblici e privati nella formazione del PRU, attraverso un concorso pubblico o, qualora esso riguardi immobili di proprietà di proprietà privata, attraverso le procedure negoziali ed il procedimento sostitutivo previsti dalla legge. Nel caso di mancata unanime adesione al PRU da parte dei proprietari, gli immobili potranno essere assoggettati alle procedure espropriative secondo i principi fissati dalla Legge.

### **Art. 114 Piani urbanistici di iniziativa pubblica**

1. I Piani di Iniziativa Pubblica sono costituiti dai PP e dai PdR. Fino all'approvazione del PSC, del POC e del RUE il procedimento formativo-approvativo segue i disposti degli artt. 20, 21, 22 e 26 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii.; in seguito il procedimento formativo-approvativo sarà quello dell'art. 35 della L.R. 20/2000. Tale procedimento è comunque in capo all'Amministrazione Comunale che stabilisce, autonomamente o congiuntamente ai privati titolari, gli elementi progettuali, le modalità ed i termini attuativi.

2. Elementi costitutivi

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di PP o PdR di iniziativa pubblica debbono contenere tutti gli atti prescritti per i PP o i PdR di iniziativa Privata, oltre agli elementi catastali e patrimoniali degli immobili compresi nel Piano e agli atti che saranno ulteriormente individuati, dai competenti Uffici Comunali, in relazione allo specifico procedimento.

3. Attuazione

Per l'attuazione dei Piani Particolareggiati di Iniziativa pubblica il Comune invita o autorizza i privati a predisporre i progetti per l'attuazione del Piano, fissando un termine per la presentazione, decorso inutilmente il quale applicherà le misure sostitutive previste.

#### **Art. 115 Piani urbanistici di intervento pubblico**

1. Gli strumenti attuativi di intervento pubblico sono costituiti dai PEEP e dai PIP. I PEEP ed i PIP si attuano secondo le rispettive specifiche disposizioni vigenti in materia e, in particolare, fino all'approvazione del PSC, del POC e del RUE si applicano i disposti di cui gli artt. 23 e 24 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii., mentre successivamente si applicheranno le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

#### **Art. 116 Programma integrato di intervento**

1. Il programma integrato di intervento, di cui all'art. 16, commi 1 e 2, della L. 17/02/1992 n. 179, è approvato dal Consiglio Comunale.
2. Qualora il programma integrato di intervento deliberato dal Consiglio comunale non sia conforme al POC, si applicano le procedure previste dall'Art. 35, comma 4 della LR 20/2000.
3. Qualora il Programma Integrato di Intervento riguardi aree classificate dalla strumentazione urbanistica generale come "Centro storico" o come edificio storico singolo, fermo restando l'obbligo del rispetto delle categorie di intervento definite dalla strumentazione urbanistica generale per i singoli edifici, la volumetria complessiva del programma non potrà superare l'indice maggiore tra quello preesistente nell'ambito di intervento del programma e quello previsto dallo strumento urbanistico vigente. Analogamente si opera per l'altezza massima consentita.
4. Il POC può indicare i comparti da assoggettare a programmi integrati di intervento, per i quali fissa gli usi, le volumetrie e le dotazioni territoriali.

#### **Art. 117 Progetto unitario (PU)**

1. Ove specificamente indicato nelle planimetrie di progetto, o come specificato all'interno delle presenti norme, il RUE si attua attraverso un Progetto Unitario (PU) di iniziativa privata, da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli Permessi di costruire. L'intervento di attuazione del RUE per mezzo di PU è consentito anche nei casi in cui non sia indicato o specificato ai sensi del precedente periodo.
2. Il PU si applica in ambiti di contenute dimensioni incluse o limitrofe ad aree in tutto o in parte edificate, la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.
3. Il PU definisce i modi di utilizzo delle aree con indicazione:

- delle dotazioni territoriali da realizzare direttamente dal privato, nella misura e nella tipologia espressamente indicata nella normativa d'ambito alla quale appartengono le aree oggetto di PU, anche se non specificamente individuate nelle tavole del RUE;
  - delle modalità di realizzazione e cessione di dette dotazioni territoriali ;
  - delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e degli schemi planivolumetrici e tipologici previsti;
  - degli edifici da tutelare e salvaguardare nell'ambito interessato.
4. Il PU è accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano.
  5. L'esame del PU avviene secondo le modalità procedurali proprie dei Permessi di costruire.
  6. Il PU si attua attraverso intervento edilizio diretto. Qualora il PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle dotazioni territoriali e degli edifici, esso può essere oggetto di un'unico Permesso di costruire, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il Permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività.
  7. Il PU non può modificare sostanzialmente il posizionamento delle dotazioni territoriali eventualmente previste nel RUE, o ridurre le aree ad uso pubblico.
  8. Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle dotazioni territoriali, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.
  9. Il PU è approvato in via ordinaria con deliberazione della Giunta Comunale.
  10. Nei casi in cui il PU preveda l'applicazione di eventuali deroghe, come consentito dalle presenti norme, ovvero come consentito dal PSC o dal POC, la deliberazione di approvazione della Giunta Comunale esplicita le motivazioni per le quali tali deroghe sono consentite, in relazione all'interesse pubblico o generale.
  11. Per i progetti unitari (PU) specificatamente indicati nelle planimetrie di progetto, valgono le prescrizioni e le indicazioni di seguito elencate:
    - PU n° 1. Le superfetazioni dovranno essere demolite preventivamente all'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio. Prevedere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml 1,0 lungo via Doccio. La dotazione di verde pubblico dovrà essere monetizzata. Gli edifici progettati dovranno integrarsi con il carattere rurale della zona ed essere limitati a 2 piani fuori terra.
    - PU n° 2. Dovranno essere condotte approfondite analisi storiche sul tessuto e sui sedimi edilizi, e valutazioni sulla permanenza della tipo-morfologia dell'insediamento storico preesistente. La CQAP potrà prescrivere l'uso di specifici materiali e finiture. Dovrà essere predisposto un "Piano del Colore". Preventivamente ad ogni intervento edilizio, dovrà essere prevista la sistemazione delle corti esterne.

- PU n° 3. Dovranno essere condotte approfondite analisi storiche sul tessuto e sui sedimi edilizi, e valutazioni sulla permanenza della tipo-morfologia dell'insediamento storico preesistente. La CQAP potrà prescrivere l'uso di specifici materiali e finiture. Dovrà essere predisposto un "Piano del Colore". Preventivamente ad ogni intervento edilizio, dovrà essere prevista la sistemazione delle corti esterne. Gli accessori agricoli di più recente costruzione potranno essere demoliti e ricostruiti, anche in accorpamento, al di fuori della zona perimetrata come "Sistema insediativo storico", entro il perimetro del PU e nel rispetto delle tipologie edilizie coloniche. Sono ammesse destinazioni d'uso funzionali allo svolgimento di attività legate al cd. "turismo ambientale".
- PU n° 4. Dovranno essere condotte approfondite analisi storiche sul tessuto e sui sedimi edilizi, e valutazioni sulla permanenza della tipo-morfologia dell'insediamento storico preesistente. La CQAP potrà prescrivere l'uso di specifici materiali e finiture. Dovrà essere predisposto un "Piano del Colore". Preventivamente ad ogni intervento edilizio, dovrà essere prevista la sistemazione delle corti esterne. Sono ammesse destinazioni d'uso funzionali allo svolgimento di attività legate al cd. "turismo ambientale". E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali.
- PU n° 5. E' ammesso l'accorpamento degli edifici esistenti, senza aumento complessivo della Su e con obbligo di mantenimento della destinazione ad autorimesse private, e dell'allineamento dell'edificio attualmente esistente sulla particella 2618. Si dovrà prevedere ad allargare l'intersezione tra via Leopardi e via Delle Pozzette mediante arretramento della recinzione esistente e spostamento della Celletta votiva. La costruzione dovrà essere realizzata con tecnologie costruttive di basso impatto ambientale (quali ad esempio assenza di fondazioni profonde, strutture prefabbricate in legno).
- PU n° 6. La Superficie fondiaria (Sf) su cui calcolare l'indice di edificabilità (Uf) di cui all'art. 61, include anche la porzione a parcheggio. Le dotazioni territoriali da realizzare nei casi di cui all'art. 44, dovranno prevedere, come minimo, l'integrale realizzazione del parcheggio pubblico come localizzato nelle tavole del RUE.
- PU n° 7. Lo standard di verde pubblico dovrà essere localizzato sulla particella 1304 ed integrato con l'adiacente giardino pubblico. La capacità edificatoria della particella 1304 può essere espressa sulle altre aree del PU.
- PU n° 8. La localizzazione delle dotazioni territoriali dovrà essere equamente distribuita lungo la via Verdi e la via Rossini; in particolare una porzione di parcheggio pubblico dovrà essere localizzato antistante il parcheggio pubblico esistente sulla particella 498.
- PU n° 9. Gli interventi devono essere coincidenti con le previsioni contenute nell'AR 1 adottato con delibera di C.C. n° 53 del 13/09/2011.
- PU n° 10. Soppresso
- PU n° 11. Soppresso
- PU n° 12. L'ambito d'interesse è suddiviso in due distinti sub-ambiti identificati come "PU n° 12a - via Ponte" a cui è conferita una superficie utile (Su) pari a mq. 314 dei quali mq. 64 trasferibili nel successivo sub-ambito, e "PU n° 12b - via Aldo Moro" a cui è conferita una superficie utile (Su) pari a mq. 522 incrementabile dei 64 mq. trasferiti dal precedente sub-ambito. E' consentita l'attuazione separata dei due sub-ambiti previa sottoscrizione di un unico atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 117 comma 4 del RUE, che disciplini efficacemente ed irrevocabilmente il suddetto trasferimento di superficie utile. Tale atto dovrà altresì contenere espressamente l'obbligo di cessione gratuita a favore del demanio stradale del Comune di Verucchio dell'area distinta al Catasto al Foglio 9 con particella 2342 di mq. 247, attualmente

occupata da via Aldo Moro, con espressa rinuncia ad ogni azione risarcitoria nei confronti del Comune di Verucchio per l'incompleta procedura espropriativa relativamente a tale area. L'atto di cessione gratuita dovrà essere sottoscritto prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire. Le dotazioni territoriali individuate all'interno dei perimetri d'intervento, dovranno essere meglio definite in sede di progetto esecutivo, e prevedere preferibilmente i collegamenti funzionali con le adiacenti aree destinate a parcheggio pubblico. Nel sub-ambito "PU n° 12b - via Aldo Moro" è stabilita un'altezza massima pari a ml. 7 m.

- PU n° 13. Soppresso
- PU n° 14. In fase di progettazione attuativa si dovranno verificare le eventuali ricadute negative (acustiche, atmosferiche) sui ricettori esistenti e quindi considerare la necessità di predisporre le adeguate opere di mitigazione. In particolare dovrà essere predisposta la documentazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95 e ss.mm.i., art. 8 e dovrà essere verificato ai ricettori il rispetto dei limiti previsti dal vigente PZA. Per quanto riguarda le attività sportive in progetto, sono comunque fatte salve le verifiche di competenza dell'Ente preposto in merito alla L.R. 9/99 e ss.m.ii., nonché al D. Lgs. 152/06 così come modificato dal D. Lgs. 4/2008 (parte seconda, allegato IV). La realizzazione di pavimentazioni impermeabili dovrà essere particolarmente contenuta negli ambiti destinati a "Spazi verdi e attrezzature sportive", come da prescrizioni di cui all'art. 16 comma 5 del PSC. Sulle restanti porzioni rurali incluse del perimetro del PU non sono ammesse pavimentazioni impermeabili. E' ammesso il solo recupero degli edifici esistenti senza ampliamenti o nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi cambi d'uso funzionali allo svolgimento delle attività sportive in progetto. Eventuali interventi che determinino modifiche sulla morfologia dei suoli che interferiscono con i fenomeni di dissesto cartografati nella tavola 9b e non compatibili con le disposizioni di cui all'art. 26 delle norme del PSC, sono subordinati all'esito della procedura di verifica come dettagliata dal comma 7 del medesimo art. 26.
- PU n° 15 L'approvazione del PU è subordinata al versamento preventivo, a carico dei proprietari, degli oneri complessivamente sostenuti per l'esecuzione dell'esproprio dell'area adiacente con destinazione SUT 2 - CA (Centro Ambiente), comprensivi degli interessi legali maturati.
- PU n° 16. Soppresso
- PUA n° 17 Ad integrazione di quando disciplinato dall'art. 67 comma 5.5, si ammette la possibilità di monetizzare le ulteriori dotazioni territoriali dovute in ragione dello sfruttamento dell'incremento di indice Ut previsto dalla sopra citata norma del RUE rispetto al PRG previgente; parte dei proventi della monetizzazione possono essere destinati al completamento della viabilità inclusa nel perimetro del PUA per l'accesso all'adiacente SUT 2 - CA (Centro Ambiente). In alternativa le dotazioni territoriali da realizzare (o parte di esse) potranno essere realizzate su altre aree già classificate dal vigente RUE in SQ1 e SQ4.
- PU n° 18. L'assetto urbanistico e le dotazioni territoriali da realizzare, devono essere coerenti con quanto deliberato in sede di "controdeduzioni alle osservazioni" del RUE, di cui alla delibera di C.C. n° 80 del 15/12/2010, ed in particolare con l'osservazione n° 10 di cui all'allegato del RUE "Relazione per le controdeduzioni - Testi 03. RUE".
- PU n° 19 La strada di accesso al lotto edificabile dovrà essere larga almeno ml 7,50 e prevedere idoneo "cul de sac". Lo standard di verde pubblico dovrà essere monetizzato.
- PU n° 20 L'assetto urbanistico dovrà essere coerente con gli assetti urbanistici previsti dagli elaborati allegati al Progetto Integrato "P.I. n° 2" del PRG previgente, approvato con delibera di C.C. n° 64/2007 le cui motivazioni si intendono integralmente confermate.

- PU n° 21 L'assetto urbanistico dovrà essere coerente con gli assetti urbanistici previsti dagli elaborati allegati al Progetto Integrato "P.I. n° 2" del PRG previgente, approvato con delibera di C.C. n° 64/2007 le cui motivazioni si intendono integralmente confermate.

## **Capo XI Disposizioni varie e sanzioni**

### **Art. 118 Modalità per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e per la monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Le modalità per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli artt. 28, 29, 30, 31, 32, 34 della L.R. 31/02 15/2013 sono stabilite negli specifici allegati al presente RUE.
2. In tutti i casi concessi dalle vigenti leggi, e nei casi disciplinati dalle presenti norme, in cui le dotazioni territoriali dovute in relazione all'intervento possono essere monetizzate, la determinazione dell'importo dovuto sarà pari al prodotto dei mq. per i quali è richiesta la monetizzazione e della somma tra il valore stabilito ai fini I.C.I. dell'area monetizzata, aumentato del costo di realizzazione dell'opere stessa, come meglio illustrato nella delibera di G.C. n° 286 del 11/12/2003, esecutiva, a cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione.
3. Il richiedente il permesso di costruire può richiedere di attuare direttamente le dotazioni territoriali dovute in relazione all'intervento edilizio, ottenendo lo scomputo del solo onere dovuto per U1, fino alla concorrenza dell'intero onere stesso. In tal caso dovrà essere allegato all'istanza di Permesso di Costruire un adeguato elaborato grafico rappresentante le opere da realizzare direttamente oltre al computo metrico estimativo delle stesse. Lo Sportello Unico dovrà accertare l'ammissibilità degli interventi di U1 previsti e prendere atto della congruità dei prezzi indicati nel computo metrico estimativo. Il rilascio del Permesso di Costruire sarà quindi subordinato alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia della perfetta e puntuale realizzazione delle dotazioni territoriali in progetto, garantendo altresì la cessione gratuita delle opere di U1 al Comune, previo collaudo tecnico delle opere stesse.
4. Nei casi di cui al comma precedente, la realizzazione delle dotazioni territoriali deve rispettare le disposizioni del Codice dei Contratti pubblici di cui al D. Lgs.vo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, come già disposto al precedente Art. 44, comma 5.

### **Art. 119 Tolleranze**

1. Le tolleranze realizzative sono definite dall'art. 19bis della L.R. 23/2004, secondo le modalità interpretative fornite dalla Circolare Regionale Prot. n. 312129 del 27/12/2011.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004, o in edifici soggetti a vincoli inderogabili. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

### **Art. 120 Abrogato**

### **Art. 121 Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente RUE comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 7bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e s.m.i. , fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Sono stabilite le seguenti sanzioni:

- mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 300,00
- mancata comunicazione di inizio lavori	€ 200,00
- mancata richiesta per taglio di alberi d'alto fusto	€ 500,00
- mancata ottemperanza all'ordinanza di messa in sicurezza	€ 500,00
- mancata separazione dei rifiuti di cantiere ai fini della raccolta differenziata	€ 500,00
- ogni altra infrazione non riconducibile ai punti precedenti	€ 250,00

**Art. 122 Modelli di riferimento e fac-simili**

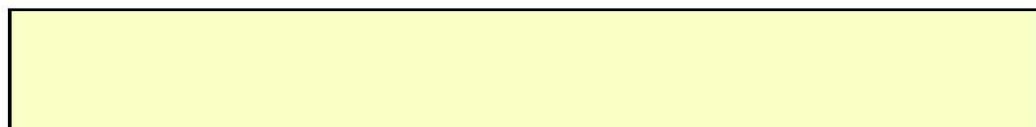
1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 993/2014, nonché della ulteriore modulistica predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia.



**APPENDICE ABACO DEI COLORI**



1



2



3



4



5



6



7



8



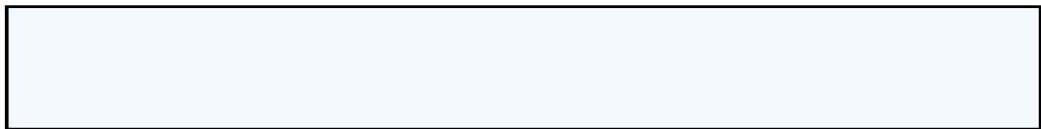
9



10



11



12



13



14



15



16

2.