

# **COMUNE DI SAN CLEMENTE**

**(Provincia di Rimini)**



# **PRG**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Variante normativa - parcheggi e zone agricole**  
(Art. 15 comma 4 L.R. 47/78)

# **NORME DI ATTUAZIONE**

*(con evidenziazione delle modifiche)*

**Stesura approvata con delibera C.C. n° 61 del 21/05/2010**

**Sindaco**  
**Christian D'Andrea**

**Responsabile Area Tecnica**  
**geom. Marco Mengozzi**

**Progettazione**  
**geom. Andrea Pula**

**Maggio 2010**

In rosso sottolineato il testo aggiunto

~~In rosso barrato il testo eliminato~~



## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

### CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE

#### Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici, oltre che da quelli edilizi definiti dal Regolamento Edilizio:

- **Superficie territoriale = ST:** è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applica l'indice territoriale UT che determina la massima quantità di edificazione ammissibile.
- **Superficie fondiaria = SF:** è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice fondiario UF che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.

- **Superficie Utile = SU** (edificata o da edificare): è costituita dalla somma delle superficie nette di tutti gli spazi chiusi fruibili, al netto della Superficie accessoria (SAC); le modalità di misura della SU e della SAC sono precisate nel Regolamento Edilizio. La SU è l'unità di misura che si utilizza ai fini degli indici di utilizzazione edilizia fissati dal P.R.G.. Per ogni mq. di SU edificata o edificabile ai sensi del P.R.G. si intende sempre ammissibile l'edificazione di ulteriori 0,5 mq. di SAC.

In deroga a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio non contribuiscono al calcolo della SU e della SAC i piani interrati aventi le seguenti caratteristiche:

- intradosso del solaio di copertura emergente dalla linea di stacco dell'edificio non più di 90 cm. in ogni suo punto escluso l'accesso al piano;
- altezza utile del locale non superiore a ml. 2,40. Per gli usi d ed e non è invece stabilita un'altezza massima purchè il locale sia funzionale all'esercizio dell'attività e tale legame funzionale sia giustificato mediante apposita relazione.

Nei piani particolareggiati, ancorché scaduti, redatti in attuazione del piano regolatore approvato con delibera della Giunta Regionale n° 3618 del 30/07/82, la Superficie Utile degli edifici è calcolata ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio, integrate da quanto stabilito dal precedente periodo, anche quando fosse diversamente stabilito da detti piani particolareggiati o dalle presenti norme

- **Indice di utilizzazione territoriale = UT:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SU edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).
- **Indice di utilizzazione fondiaria = UF:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SU edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (SF).
- **Superficie minima di intervento = SM:** è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.
- **Carico urbanistico = CU:** si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di

urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

- **Potenzialità edificatoria = PE:** si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie complessiva SU, consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti come nel Regolamento Edilizio.
- **Capacità insediativa = CI:** si definisce capacità insediativa la quota di superficie SU riservata ad uno specifico uso, di cui al seguente Art. 1.6.1.

### **Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di una concessione rilasciata successivamente al 23/04/1980 (data di adozione della precedente Variante Generale al P.R.G.), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato.
2. In assenza di atti autorizzativi posteriori al 23/04/1980, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal P.R.G. vigente. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444 o alla l.r. 47/78 art. 13. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativo (1/9/1967).
5. Nei casi in cui, in base alle presenti norme, sia permesso l'intervento di ampliamento consistente nella realizzazione di pertinenze (SAC) in posizione staccata dall'edificio

principale, il rilascio dell'atto abilitativo per la realizzazione di tali pertinenze staccate è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- ~~non è ammessa la realizzazione di piani interrati, neppure se esclusi dal computo delle superfici utili od accessorie ai sensi delle presenti norme e del regolamento edilizio;~~
- l'altezza massima consentita è pari a m 2,70 e la pendenza massima delle falde non può essere superiore al 30%;
- le pertinenze staccate realizzate ai sensi del presente comma non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare principale, alla quale sono legate da vincolo pertinenziali. Quanto sopra deve risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto all'Agenzia del territorio competente;
- le caratteristiche costruttive delle pertinenze devono essere le seguenti:
  - ~~— numero di piani totale = 1;~~
  - copertura con struttura in legno e manto di coppi o tegole di laterizio;
  - pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
  - aperture: 1 porta e 2 finestre, con infissi in legno;
  - servizi igienici: non ammessi.

## TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

### CAPO 3.3 - PARCHEGGI

#### Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici, e anche in quelli pertinenziali ai fini del rispetto della 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.
2. Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli pertinenziali di uso comune P3 le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50x5,0.
3. Le aree a parcheggio pertinenziale (P2 e P3) possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli.
4. Le aree a parcheggio pubblico (P1) sono invece sistemate a raso. Soluzioni di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, sono ammesse solo nel caso di opere pubbliche realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale attraverso l'intervento diretto convenzionato di cui all'art. 1.4.3, comma 2, delle presenti norme.
5. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati negli rispetto degli articoli 1.7.2 e 2.1.3.
6. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

## TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

### CAPO 4.4 - ZONE AGRICOLE

#### Art. 4.4.1 - Zone agricole - Definizioni preliminari

1. Sono definite 'Zone agricole' tutte le parti del territorio comunale nelle quali predominano la funzione produttiva agricola e/o la funzione di tutela dell'ambiente e del paesaggio; per esse gli obiettivi del P.R.G. sono i seguenti:
  - la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
  - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
  - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse forme di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
  - la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole.
2. In base alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G. le zone agricole sono suddivise in:
  - 1) E1 - zone agricole di pianura;
  - 2) E2 - zone agricole di collina.
3. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del P.R.G., si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata di almeno nove anni, o con altri diritti di godimento quali ad esempio: concessione demaniale, usufrutto comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà o con altro diritto reale di godimento, la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. Al fine del computo della Superficie Fondiaria minima dell'unità agricola richiesta dalle presenti NTA per gli interventi di Ampliamento e Nuova Costruzione, il terreno non in proprietà o con altri diritti reali di godimento, non potrà essere considerato di superficie maggiore al 50% della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente

computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o di altra modifica del titolo di godimento.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi perché l'unità fondiaria agricola possa essere considerata ai fini del computo della superficie fondiaria minima prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme, almeno un corpo aziendale dovrà essere di superficie minima pari ad almeno il 50% della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme. Per corpo aziendale si potrà intendere anche quello diviso in più parti da una strada, un fosso di scolo delle acque o un altro elemento fisico che, pur risolvendo la continuità del corpo aziendale, non sia di dimensioni e forma tali da interrompere la continuità sostanziale del corpo aziendale considerato. In tali casi, inoltre, gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in un corpo aziendale che sia di dimensioni almeno pari al 25% della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme, sentita la CQAP.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi. In tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, non potranno fare riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi.

L'unità agricola può essere costituita anche da terreni ricadenti nelle zone F3 del PRG. In tal caso i terreni ricadenti in tale zonizzazione potranno essere computati ai fini della determinazione della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme anche se su di essi dovrà escludersi ogni intervento non ammesso dall'art. 4.3.7 delle presenti norme.

4. ***Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)*** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
5. ***P.S.A.*** - Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale di cui all'Art. 40 della l.r. 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni.
6. ***Imprenditore agricolo professionale (IAP)***  
Si considera IAP ai sensi del D.Lgs. 29.03.2004 n. 99 e successive modificazioni, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo ed i relativi requisiti.
7. ***Centro aziendale agricolo***  
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.



#### **Art. 4.4.2 - Usi previsti e consentiti**

1. Nelle zone agricole sono previsti i seguenti usi:  
c3, d1, d2, d4, f1.1, f1.3, f2.2.
2. Sono consentiti solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art. 4.4.6 e 4.4.7, i seguenti ulteriori usi:  
a, b2.1, b2.7, b2.9, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3, b5.2, d3, e1.
3. Per l'uso b2.6 valgono le norme di cui all'Art. 3.1.4.

#### **Art. 4.4.3 - Articolazione della normativa**

1. Nelle zone agricole le condizioni per l'attuazione degli interventi sono articolate nel modo seguente:
  - interventi NC, RI, AM per l'uso f1.1, f1.3, f2.2 (infrastrutture): Art. 4.4.4;
  - interventi MM (modificazione morfologica del suolo): Art. 4.4.5;
  - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti: Art. 4.4.6;
  - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela: Art. 4.4.7;
  - disposizioni generali per gli interventi NC, AM, RI per gli usi "d": art. 4.4.8.
  - interventi NC, RI, AM per l'uso abitativo: Art. 4.4.9;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.1: Art. 4.4.10;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.2: Art. 4.4.11;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.3: Art. 4.4.12;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.4: Art. 4.4.13;
  - interventi per l'uso c3 (Attività zootecniche industriali): Art. 4.4.14.

#### **Art. 4.4.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture (usi f1.1, f1.3, f2.2)**

1. In tutte le zone agricole è ammessa la costruzione, ricostruzione o ampliamento di:
  - reti tecnologiche e relativi impianti (f1.1);
  - impianti di trasmissione via etere (f1.3);
  - strade, e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale (f2.2);previa autorizzazione edilizia e nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2.  
In particolare gli interventi riguardanti linee ed impianti elettrici sono soggetti al rispetto della legislazione vigente in materia: in particolare il D.P.C.M. 23/4/1992 e la l.r. 22/2/1993 n. 10.
2. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, nè l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

#### **Art. 4.4.5 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia. Nei casi previsti dal D.M. 11/03/88, al fine di garantire la fattibilità e la corretta esecuzione degli interventi di cui al presente comma, gli stessi dovranno essere supportati dall'indagine geologica e di caratterizzazione geotecnica.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

#### **Art. 4.4.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. **Interventi edilizi:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del precedente Art. 2.1.10 sono ammessi gli interventi edilizi:  
MO, MS, RC, RE, D.  
È ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione (RI) solo qualora l'edificio residenziale esistente ricada: nelle perimetrazioni, così come riportate nella Tav. TP3 del PTCP o nelle tavole della serie 4 dei PAI approvato o nelle tavole 2A e 2B del PRG, di frana attiva o frana quiescente o antica (in questi ultimi due casi l'intervento deve essere subordinato ad una verifica geologico – tecnica atta a dimostrare l'esistenza di condizioni di instabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità), nelle fasce di rispetto dei cimiteri, limitatamente alla profondità di m 50, nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, limitatamente ai casi nei quali il valore dell'induzione magnetica misurato al ricettore superi il valore di cautela pari a 0,5 microTesla, nonché nelle fasce di rispetto stradale.

Nei predetti casi l'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere disciplinato e regolato tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo che contenga anche le opportune garanzie per la demolizione dell'edificio esistente.

In tali casi la ricostruzione dovrà avvenire:

- al limite esterno delle aree o delle fasce di rispetto più prossimo all'attuale ubicazione dell'edificio esistente

oppure, qualora per ragioni oggettive non sia possibile effettuare la ricostruzione a tale limite esterno più prossimo,

- in apposita area validata dal ~~con tramite variante specifica delibera~~ del Consiglio Comunale ~~che, con apposita scheda, individui l'area ove trasferire il fabbricato purchè la stessa area possa essere resa edificabile in applicazione delle disposizioni del PTCP e delle vigenti norme di legge che non disti più di 500 m misurati tra i punti più vicini tra l'area di pertinenza dell'edificio esistente e l'area proposta e che sia ritenuta idonea per la delocalizzazione.~~

Per le Unità Edilizie preesistenti destinate (totalmente o parzialmente) all'uso a1, oppure d1, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento (AM), fermo restando che tali interventi sono consentiti per realizzare nell'edificio non più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti ed alle seguenti condizioni:

- SU max = mq 200 per l'uso a.1 e mq 200 per l'uso d.1;
- H max = 6,50 ml, oppure H max = H esistente, se superiore a 6,50 ml.;
- rispetto delle norme sulle distanze ai sensi del R.E..

## 2. *Requisiti soggettivi dei richiedenti:*

Le concessioni per interventi RE o AM o RI che riguardino edifici con uso in essere "d1", sono rilasciate ad imprenditori agricoli per uso "d1"; oppure sono rilasciate a soggetti diversi per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi seguenti.

In tutti gli altri casi le autorizzazioni o concessioni sono rilasciate a qualunque soggetto avente titolo.

## 3. *Cambio d'uso:* è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD limitatamente ai casi indicati con una X nella seguente tabella:

**Tab. 1**

A Da	C3	d1	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	a1, a2	b2.1, b2.9, b3.1 b3.3	b2.7, b4.1, b4.2, b4.3, e1	b5.2
c3			X	X	X		X				
d1						X		X		O	O
d2.1		X		X	X	X	X	O	O	O	O
d2.2	X	X	X		X	X	X	O	O	O	O
d2.3		X	X			X	X	O	O	O	O
d3		X	X		X			O	O	O	O
d4			X	X	X	X		O	O	O	O
a1, a2		X				X				O	O
b2.1, b2.9, b3.1, b3.3		X	X		X	X	X			O	O
b2.7, b4.1, b4.2, b4.3, e1		X	X		X	X	X	O			O
b5.2										O	

Eventuali altri usi esistenti non compatibili con le Zone E		X	X			X	X	O	O	O	O
---	--	---	---	--	--	---	---	---	---	---	---

3 bis. L'intervento CD dagli usi d.2 e d.3 verso l'uso d1 è comunque sottoposto al rispetto delle norme di cui ai successivi artt. 4.4.8 e 4.4.9.

#### 4. *Condizioni per il cambio d'uso (CD)*

Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso 'd' ad un uso diverso dal 'd' e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola esclude la possibilità di richiedere in seguito la costruzione di nuovi edifici o ampliamenti per l'uso d1 nella medesima unità agricola. Inoltre tali casi di cambio d'uso sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie di altezza interna inferiore a m. 2,50), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione.

5. Il CD da uso d1 ad uso a1 o a2 è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art. 10, comma terzo della legge 10/77, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

6. Il CD da uso d2.2 a uso c3 è ammesso alle condizioni di cui al successivo Art. 4.4.14 e non determina la limitazione di cui al comma 4 precedente.

#### 7. *Attività agrituristiche (uso d3)*

L'uso d3 è ammesso esclusivamente per CD di edifici o parti di edifici preesistenti; qualora vengano destinati ad uso d3 immobili o vani precedentemente abitativi (usi a1 o d1) facenti parte dell'unità agricola, l'eventuale successiva richiesta di concessione per l'uso d1 deve tenere conto anche di tali immobili o vani come superficie abitativa preesistente.

#### 8. *Aree di pertinenza*

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole si applicano le norme del Regolamento Edilizio riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza; in tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi o ricreativi scoperti, a condizione che:

- non diano luogo ad impermeabilizzazione del suolo ovvero determinino superfici impermeabilizzate non superiori a mq. 100, per ciascun complesso edilizio;
- siano accompagnati da un congruo impianto di arredo vegetale (alberature, siepi), costituito da essenze autoctone, ai sensi del Regolamento Edilizio.

#### 9. *Modalità di attuazione:*

intervento edilizio diretto.

### **Art. 4.4.7 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici vincolati**

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di interesse storico o paesaggistico o testimoniale e che sono stati vincolati ai sensi del precedente art. 2.1.10, sono ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE e, limitatamente a quelli con vincolo di tutela A3.A (vincolo 3), RI, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia. Tali interventi sono consentiti per realizzare nell'edificio non più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti.
2. **Cambio d'uso:** per quanto riguarda gli interventi di CD sono ammessi tutti i casi individuati con X oppure O nella precedente tabella.
3. Si applicano inoltre i commi 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'articolo precedente e, relativamente alla disciplina della ricostruzione di edifici nelle fasce di rispetto, il comma 1 dello stesso articolo.

#### **Art. 4.4.8 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per funzioni agricole**

1. Le possibilità di costruire, ricostruire o ampliare edifici per funzioni agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per la residenza e per gli usi d2.1, d2.2, d2.3 sono riferite, ciascuna, all'unità agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SU di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinati ai medesimi usi "d" o anche ad uso a1.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 23/04/1980 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della licenza o concessione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio della concessione è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate concessioni per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SU degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura

dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di concessione deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 23/04/1980 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - a) le modificazioni dell'unità fondiaria agricola intercorse dal 23/04/1980 al momento della richiesta: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;
  - b) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.
6. Per l'uso abitativo alla potenzialità edificatoria massima espressa in SU è possibile cumulare l'edificazione di SAC fino al 50% della SU consentita. Per gli altri usi (d2, c3) ciò non è ammesso: eventuali tettoie, porticati o simili sono computati come SU nell'ambito della SU max ammessa.

#### **Art. 4.4.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso abitativo**

##### **1. Condizioni per la concessione:**

La richiesta di concessione per interventi AM, RI, NC per uso abitativo può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs. 29.03.2004 n. 99 e s.m., oppure da un coltivatore diretto (proprietari o affittuari). La richiesta di concessione dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di concessione per la realizzazione di tali fabbricati.

Gli interventi di NC sono consentiti soltanto qualora siano necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e sia adeguatamente e debitamente documentata la loro necessità in relazione alle esigenze abitative dell'IAP o del coltivatore diretto e dei componenti i loro nuclei familiari.

##### **2. Modalità di attuazione:**

Intervento edilizio diretto.

##### **3. Parametri edilizi per le unità agricole dotate di edifici abitativi**

Sono ammessi interventi di RI, AM e NC.

Gli interventi edilizi di AM e RI ~~non sono ammessi~~ negli edifici tutelati ai sensi dell'art. 2.1.10 sono sottoposti al rispetto di quanto previsto dalla citata norma.

Valgono i seguenti parametri:

- SF minima dell'unità agricola: 5 ha ~~in proprietà~~;
- SU massima edificabile = 200 mq
- H max = 6,50 m.

La SU edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente destinazione abitativa;
- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, tutelata ai sensi dell'Articolo 2.1.10, ed avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

#### 4. *Parametri edilizi per unità agricole sprovviste di edifici abitativi*

Per le unità fondiari agricole sprovviste di fabbricati ad uso abitativo, la richiesta della concessione edilizia per interventi NC per uso abitativo, oltre ad osservare tutto quanto disposto al precedente punto 1 del presente articolo, deve inoltre essere corredata da Relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, da redigersi secondo il modello allegato alle norme del P.T.C.P. (Appendice n. 2) in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta dichiarazione.

Gli interventi di NC di nuovi edifici abitativi per l'uso d1 sono ammissibili esclusivamente nel caso di unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi fin da data anteriore al 23/04/1980, con SF minima di 8 ha ~~in proprietà~~, ~~accorpata~~;

Si applicano i seguenti parametri di edificazione:

- SU max = 200 mq;
- H max = 6,50 m.

#### **Art. 4.4.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio**

##### 1. *Modalità di attuazione:*

di norma intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti.

##### 2. *Parametri edilizi:*

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola = 5 ha ~~in proprietà~~, nelle sottozone E1 e 8 ha ~~in proprietà~~, nelle sottozone E2;
- UT max = 0,008 mq./mq.;
- SU massima = 600 mq;
- H massima = 8 6,50 m.

Tramite **PSA** è possibile:

- superare il parametro di SU unitaria fino ad un massimo del 50%;

3. Per le sole unità fondiari agricole esistenti da data anteriore al 23/04/1980, con SF maggiore di 2 ha ~~in proprietà, accorpata~~ e che da tale data non hanno subito diminuzioni della SF, sono ammessi interventi edilizi con i seguenti parametri:
  - SU max = 100 mq.;
  - H max = 8 6,50 m..
4. ~~In tutti i casi previsti ai precedenti punti 1, 2 e 3 del presente articolo, gli edifici non potranno essere suddivisi, al loro interno, in più di due vani e non potranno prevedere più di un 1 piano.~~
4. Nelle sole unità fondiari agricole che:
  - risultino esistenti alla data di adozione delle presenti norme,
  - non abbiano subito in data successiva diminuzioni della SF,
  - siano prive di fabbricati di servizio,
  - abbiano una SF compresa fra 1 ha ~~in proprietà, accorpata~~ e i minimi di cui ai precedenti commi 2 e 3,
 è ammessa la costruzione di un deposito attrezzi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - SU massima: 20 mq.;
  - tetto a due falde inclinate con altezza massima di m. 4;
  - ~~numero di piani totale = 1;~~
  - copertura con struttura in legno e manto in coppi o tegole di laterizio;
  - pareti perimetrali intonacata e tinteggiate;
  - aperture: 1 porta e 2 finestre, con infissi pieni in ferro o legno, privi di vetrate;
  - servizi igienici: non ammessi.~~In questi casi i manufatti edilizi dovranno essere costituiti da un solo vano~~

**Art. 4.4.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali**

1. Nuovi allevamenti zootecnici aziendali sono ammessi esclusivamente nelle sottozona E2. Nella sottozona E1 sono ammessi nuovi insediamenti solo se equini. Sugli eventuali altri allevamenti esistenti in sottozona E1 sono ammessi esclusivamente interventi MO, MS, RE.  
Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:
  - se superiori ai 10 capi suini equivalenti non sono ammessi in tutto il territorio comunale;
  - se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono considerati come allevamento familiare per l'autoconsumo e quindi compresi nella destinazione d2.1.
2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

**3. Modalità di attuazione:**



Gli interventi di NC, RI, AM sono ammessi mediante intervento edilizio diretto previa effettuazione degli adempimenti amministrativi necessari ad ottenere l'autorizzazione allo stoccaggio e allo smaltimento delle deiezioni animali secondo il quadro legislativo e regolamentare vigente.

~~Tramite PSA è possibile superare il parametro della SU unitaria e/o della SU massima fino ad un massimo del 50%.~~

**4. Parametri edilizi per allevamenti bovini:**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 15 ha;
- SU unitaria = 100 mq ad ha dal 1° al 10° e di 75 mq/ha per gli ha dal 11° in poi;
- SU massima = 1750 mq.
- H massima = 8,5 m;

**5. Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, cunicoli, ecc; sono esclusi gli allevamenti avicoli):**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SU unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, più 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 8,5 m.
- SU massima = 1400 mq per gli allevamenti equini e 700 mq per gli altri allevamenti.

**6. Parametri edilizi insediamenti equini destinati al mantenimento dei propri animali:**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 0,5 ha;
- SU max = 50 mq;
- H massima = 3,5 m.

**7. Tipologie dei manufatti:**

I manufatti per l'esercizio delle funzioni di cui al precedente comma 6 devono essere armonizzati con il contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inseriscono e devono essere realizzati nel rispetto della seguente tipologia:

- struttura metallica con tamponamento in legno del tipo prefabbricato ed appositamente prodotto dalle aziende del settore; le partizioni interne saranno costituite da pannelli di divisione tra i box sempre con struttura metallica e tamponamento in legno;

**~~6. Tramite PSA è possibile:~~**

- ~~— derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;~~
- ~~— superare la SU massima.~~

**8. Distanze:**

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 100 m;
- Distanza minima dal perimetro esterno del Territorio Urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 300 m.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

**Art.4.4.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali**

**1. Modalità di attuazione:**

- Intervento edilizio diretto;
- Tramite PSA è possibile superare il parametro della SU unitaria e/o della SU massima fino ad un massimo del 50%;

**2. Parametri edilizi:**

- superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 5 ha nelle sottozone E1 e 8 ha nelle sottozone E2;
- SU unitaria = 30 mq/ha;
  - SU massima = 1000 mq.

**Art. 4.4.13 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse.**

1. Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammissibili nelle aree soggette a tutela di cui agli articoli 2.1.2, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.7, 2.1.8.

**2. Modalità di attuazione:**

- Intervento edilizio diretto;
- Tramite PSA è possibile superare il parametro della SU unitaria fino ad un massimo del 50%;

**3. Parametri edilizi:**

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 1 ha;
- SU unitaria = 0,6 mq/mq;

**Art.4.4.14 - Interventi per uso c3: Attività zootecniche industriali**

1. Interventi di NC, AM, RI per allevamenti industriali (uso c3) non sono ammessi dal P.R.G.. Sugli eventuali allevamenti industriali esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RC, RE, senza aumento di Su, nonché interventi di CD ai sensi dell'Art. 4.4.6.
2. Eventuali insediamenti di questo tipo potranno essere previsti con approvazione di apposita Variante Specifica al P.R.G. accompagnata da Studio di Impatto Ambientale.