



**COMUNE DI
CASTROCARO TERME E
TERRA DEL SOLE**

**REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**OSSERVAZIONI
D'UFFICIO**





**COMUNE DI
CASTROCARO TERME
E
TERRA DEL SOLE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**OSSERVAZIONI
D'UFFICIO**

ADOZIONE

Delibera C.C. n.056 del 21 settembre 2009

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. 039 del 29 giugno 2010

VERSIONE DEFINITIVA

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario Comunale

Francesca Metri

Giuseppe Petetta

Maria Pia Baroni

Progettisti

Arch. Tecla Mambelli

Arch. Fausto Saragoni

Arch. Daniele Babalini

*Il Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia
e Ambiente*

Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

Geom. Fabrizio Di Lorenzo

GIUGNO 2010

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N.056 DEL
21/09/2009
OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

NORME

Articolo 1.4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

Si aggiunge il seguente allegato:

fascicolo: **R.U.E. – Allegato – Bioedilizia, risparmio energetico e fonti rinnovabili -**
comprendente:

CAPO I – Requisiti cogenti

CAPO II – Requisiti volontari

CAPO III - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

che comprende gli articoli 2.38 e 2.39 delle Norme adottate.

Articolo 2.26 - Verde pubblico, privato e di rispetto

Si modifica il comma 8 per il taglio delle alberature, in particolare quelle stradali, a seguito di incontri con Regione, Provincia, Soprintendenza e CFS.

Articolo 2.30 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

Si introduce il comma 4:

Nelle fasce di rispetto stradale nelle zone sia urbane che non urbane sono ammesse, inoltre, sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano e depositi attrezzi e materiali di Ente Pubblico.

Articolo 2.39 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Si aggiunge il comma 16 come segue:

La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dalla provincia, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico - artistico. A tal fine la Conferenza dei servizi è convocata dalla provincia entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione. Resta fermo il pagamento del diritto annuale di cui all'articolo 63, commi 3 e 4, del testo unico delle disposizioni legislative concernenti le imposte sulla produzione e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative, di cui al decreto legislativo 26 ottobre 1995, n. 504, e successive modificazioni. Per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici per i quali non è necessaria alcuna autorizzazione, come risultante dalla legislazione nazionale o regionale vigente in relazione alle caratteristiche e alla ubicazione dell'impianto, non si dà luogo al procedimento unico di cui all'articolo 12, comma 4, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, ed è sufficiente, per gli stessi impianti, la dichiarazione di inizio attività. Qualora sia necessaria l'acquisizione di un solo provvedimento autorizzativo comunque denominato, l'acquisizione del predetto provvedimento sostituisce il procedimento unico di cui all'art. 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387. Le predette previsioni si applicano anche agli impianti che hanno acquisito il diritto alle tariffe incentivanti ai sensi dei decreti interministeriali 28 luglio 2005 e 6 febbraio 2006.

Articolo 3.18 – A13(ce) (Ambiti per attività commerciali esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi

Si inserisce il comma 6 seguente:

6. E' ammessa la collocazione di manufatti accessori alle attività di cui al tipo d'uso U10, connessi funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza degli edifici principali, non stabilmente ancorate al suolo non destinata a durare nel tempo, mediante comunicazione al Comune con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 30% della superficie dell'attività principale destinata alla sola ristorazione;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 3,00
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.5,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima dalle strade: m.5,00 e, comunque, come da Codice della Strada;
- Chiusure perimetrali esterne in materiale plastico, copertura non rigida e struttura in metallo

Tali manufatti dovranno essere a norma sia relativamente alle normative sismica che sovracomunali.

Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti

Si aggiunge il comma seguente:

3. E' ammessa la collocazione di manufatti accessori alle attività di cui al tipo d'uso U10, connessi funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza degli edifici principali, non stabilmente ancorate al suolo non destinata a durare nel tempo, mediante comunicazione al Comune con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 30% della superficie dell'attività principale destinata alla sola ristorazione;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 3,00
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.5,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima dalle strade: m.5,00 e, comunque, come da Codice della Strada;
- Chiusure perimetrali esterne in materiale plastico, copertura non rigida e struttura in metallo

Tali manufatti dovranno essere a norma sia relativamente alle normative sismica che sovracomunali.

- Superficie coperta massima = 30% della superficie dell'attività principale destinata alla sola ristorazione;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 3,00
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.5,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima dalle strade: m.5,00 e, comunque, come da Codice della Strada;
- Chiusure perimetrali esterne in materiale plastico, copertura non rigida e struttura in metallo

Tali manufatti dovranno essere a norma sia relativamente alle normative sismica che sovracomunali.

Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni

Si modifica il comma 2 lettera e) a seguito della seconda circolare esplicativa della LR 6/2009

Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni

Si modificano:

il comma 2:

Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n.20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale, ancor più se non connessi all'attività agricola, non è ammessa qualora non

necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. Fanno eccezione, per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dallo stesso successivo [Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale, gli appostamenti fissi di cui all'art. 12, comma 5, lettera b) della L. n. 157/1992, gli appostamenti per la caccia ai colombacci e le altane per la caccia agli ungulati che sono da intendersi strutture precarie e temporanee per l'esercizio venatorio, Ai sensi del combinato disposto dell'art. 9, comma 1, e della lettera g.5) dell'Allegato della L.R. n. 31/2002 la realizzazione e l'installazione delle strutture di che trattasi non si configura come nuova costruzione poiché destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee e non possono essere utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili in quanto strettamente legate all'autorizzazione all'appostamento di caccia in corso di validità rilasciata dall'Amministrazione Provinciale. Per questo motivo alla scadenza della stessa devono essere rimosse:

L'intervento è soggetto comunicazione e in essa dovrà essere indicato che la rimozione finale del manufatto è a completa cura del richiedente da effettuarsi entro 30 giorni dalla scadenza, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria relativa. La comunicazione potrà essere ripresentata con inoltro al Comune almeno 30 giorni prima della scadenza del terzo anno dalla data di presentazione di quella precedente, con la dichiarazione che la struttura è corrispondente a quella già autorizzata e nel caso in cui permanga o venga rinnovata l'autorizzazione all'appostamento di caccia di cui al comma precedente.

In caso di installazione delle strutture di cui al presente articolo in assenza di comunicazione, in difformità da essa o con comunicazione scaduta si applica una sanzione amministrativa pari a una somma da 516,46 a 5164,57 euro.

Tali strutture per l'esercizio venatorio dovranno essere realizzate in modo da essere facilmente smontabili. La foggia e la sagoma dei manufatti dovrà essere coerente con la tradizionale edilizia minuta di servizio presente in zona agricola e non dovranno creare pregiudizio alla fruizione panoramica e paesaggistica dello stesso. Le altane dovranno essere realizzate con struttura partente dal suolo, e non su piante, e senza fondazioni.

Devono inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima: 6 mq ;
- altezza massima ciascuna parete tamponata: 2,4 m;
- altezza massima complessiva altane: 10 m;
- nessuna partizione divisoria interna cieca ed a tutt'altezza;
- distanza minima da rispettare dagli immobili, dalle strade nonché da appostamenti vicini come dalla "Regolamentazione degli appostamenti di caccia e modalità di rilascio delle autorizzazioni" (art. 52 e 53 della L.R. 8/1994) approvata con delibera di C.P. 85772/194 del 03/11/2008;
- distanza minima dai confini di proprietà: 3 m;

Per la loro realizzazione non saranno ammessi sbancamenti, terrazzamenti, altre tipologie di movimento di terreno superiori a 50 cm. né platee in cls. di ogni tipo e dimensione. Il rispetto di tali caratteristiche fa sì che tali strutture possano essere realizzate anche in zone classificate dal PSC come facenti parte del sistema forestale e boschivo.

E' necessario produrre la seguente documentazione affinché la comunicazione possa considerarsi efficace:

- comunicazione da parte del cacciatore richiedente contenente una sintetica relazione riguardante la descrizione dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive e dimensionali, dei materiali impiegati; ad essa va allegata una dichiarazione di impegno, per sé e per gli aventi causa, a rimuovere il manufatto alla scadenza della comunicazione, in caso in cui venga negata l'autorizzazione all'appostamento fisso da parte della Provincia, o anche anticipatamente qualora ciò sia richiesto dall'Amministrazione comunale;
- asseverato assenso del proprietario del terreno;
- planimetria in scala adeguata con ubicazione della struttura;
- estremi catastali;

- documentazione fotografica panoramica e di dettaglio in cui sia indicato il sito interessato;
- dichiarazione tecnica di idoneità del sito qualora la comunicazione riguardi un terreno fortemente acclive o caratterizzato da potenziale instabilità;
- fidejussione o deposito cauzionale per garantire la rimozione della struttura, comprensiva di trasporto e messa a discarica nonché delle operazioni di riduzione in pristino come vagliata dagli uffici comunali competenti; in prima istanza l'ammontare viene stabilito in € 500,00;
- copia della domanda di appostamento fisso presentata alla Provincia;
- autorizzazione sismica: in base alla DGR 121/2001 per i capanni non è richiesta in quanto rientrano nel caso 3.1 della stessa DGR; per le altane è necessaria non ai fini sismici ma di sicurezza per chi le utilizza ed, in tal senso, è necessaria una certificazione di corretto montaggio qualora la sua altezza dal suolo sia superiore a mt.5,00;
- autorizzazione paesaggistica: da richiedere prima della comunicazione qualora l'area interessata dal capanno o dall'altana si trovi in zone vincolate ex D.Lgs. 42/2004..

il comma 3:

3. E' ammessa la nuova costruzione di annessi rustici connessi alla conduzione del fondo anche per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.10 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dal successivo [Articolo 3.20 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale per la conduzione ortiva e con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 12,00 mq. da realizzare ad un solo piano per una superficie dell'unità fondiaria agricola = fra 1.000 mq. e 5.000 mq.
- Superficie coperta massima = 34,00 mq. da realizzare ad un solo piano per una superficie dell'unità fondiaria agricola = fra 5.000 mq. e 30.000 mq.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.
- Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso
- Tipologia: I servizi agricoli, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura. A tal fine essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario;
- Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; eventuali finestre per l'aerazione e l'illuminazione non possono avere altezza interna tra la banchina e il pavimento inferiore a 1,70 m.
- Chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole canadesi.
- Nessuna partizione divisoria interna.

I suddetti depositi non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso, salva la demolizione degli stessi, ~~ed a residenza~~. Non sono, inoltre, ammissibili su unità fondiarie agricole stralciate, dopo la data di adozione del presente R.U.E., da quella esistente che abbia già utilizzato la possibilità edificatoria del presente comma. Qualora la stessa unità fondiaria agricola subisca ampliamenti della S.A.U. in misura tale da permettere l'edificazione di altri manufatti agricoli dello stesso uso, i suddetti depositi dovranno essere preventivamente demoliti.

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione di cui al successivo comma 5, con individuazione delle colture in atto e da relativa documentazione fotografica oltre quella prevista dalle presenti norme.

Il comma 4:

4. E' ammessa la nuova costruzione di stalla per un massimo di tre cavalli anche per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.10 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dal successivo [Articolo 3.20 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale e con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 50,00 mq. da realizzare ad un solo piano;
- Superficie minima dell'unità fondiaria agricola = 5.000 mq.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 3,30
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.20,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.
- Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso
- Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate
- Chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole canadesi.
- Nessuna partizione divisoria interna cieca ed a tutt'altezza.

I suddetti edifici non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso salva la demolizione degli stessi. Qualora la stessa unità fondiaria agricola subisca ampliamenti della S.A.U. in misura tale da permettere l'edificazione di altri manufatti agricoli per lo stesso uso i suddetti depositi dovranno essere preventivamente demoliti.

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione di cui al successivo comma 5, con individuazione delle colture in atto e da relativa documentazione fotografica oltre quella prevista dalle presenti norme.

Il comma 5 si elimina essendo previsto al comma 2:

5. E' ammessa la costruzione di altane per la caccia e l'avvistamento della fauna, anche per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.10 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dal successivo [Articolo 3.20 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 12,00 mq. da realizzare ad un solo piano;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascuna parete: ml. 2,40
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 3,00;
- Rapporto di illuminazione massimo non inferiore ad 1/20 compresa apertura su porta di ingresso
- Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate
- Chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura sempre in legno.
- Nessuna partizione divisoria interna cieca ed a tutt'altezza.

La comunicazione od il titolo abilitativo potrà essere sottoscritta/richiesto, oltre che dal proprietario od equipollente, anche dall'affittuario con firma congiunta insieme al proprietario stesso. I suddetti edifici non sono ammissibili nell'unità fondiaria agricola in numero maggiore di uno ogni ha..

I suddetti edifici non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso salva la demolizione degli stessi. Qualora la stessa unità fondiaria agricola subisca ampliamenti della S.A.U. in misura tale da permettere l'edificazione di altri manufatti agricoli per lo stesso uso i suddetti depositi dovranno essere preventivamente demoliti.

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione relativa al titolo di proprietà, all'inquadramento catastale ed urbanistico, alle planimetrie, prospetti e sezione in scala 1:100 ed alla documentazione fotografica.

Ed il comma 7:

7. Per titolo abilitativo, nel presente articolo, si deve intendere un'autorizzazione amministrativa in considerazione del fatto che i manufatti di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 non sono considerati unità edilizie ma manufatti diversi come da articolo 1.e dell'Allegato Definizioni". Sempre per tale considerazione gli stessi sono ammissibili anche nelle zone Forestali e boschive come individuate dal P.S.C.:

I manufatti di cui al comma 2 precedente sono ammissibili anche nelle zone Forestali e boschive come individuate dal P.S.C.. Eventuali abusi riguardanti tutti i suddetti manufatti, con esclusione di quelli di cui al comma 2, seguono, in caso di abuso edilizio, le procedure sanzionatorie previste dalla L.R.23/2004 per i permessi di costruire.

Articolo 3.26 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Si modifica il comma 7 lettera a) a seguito della seconda circolare esplicativa della LR 6/2009

Articolo 3.28 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

Si modifica il comma 2 come segue:

Le attrezzature sportive a servizio dell'abitazione, sia civile che rurale, sono ammesse e soggette unicamente a D.I.A., purché in numero di una per ogni tipo: piscina, campo tennis e similari. Per le stesse è, comunque, esclusa la possibilità di copertura di ogni tipo. E', inoltre, ammessa la realizzazione di fabbricati di servizio a tali attrezzature quali pertinenze e, come tali, nei limiti definiti dall'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n.31, punto g6), ovvero di un volume non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, senza che, entro tale limite, sia considerato un aumento di Sul.

Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni

Si introduce il comma 6 con il seguente testo in adempimento all'articolo 3.40 comma 2 del P.S.C.:

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3.40 comma 2 del P.S.C., il presente R.U.E. individua le dimensioni minime delle aree pertinenziali agli edifici in territorio rurale definendole in mq.1.000,00 indipendentemente dalle caratteristiche e condizione fisico morfologiche del sito: le unità edilizie la cui superficie fondiaria sia al di sotto di tale soglia potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ripristino tipologico.

Articolo 3.37 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)

Si modifica il comma 1 a seguito della seconda circolare esplicativa della LR 6/2009

Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)

Si modifica il comma 6 come segue:

Per i soggetti non aventi titolo, compresi gli affittuari, in unità fondiaria agricola avente S.A.U. superiore a 30.000 mq., l'indice è indifferenziato in 50 mq/ha fino ad un massimo di 250 mq complessivi computando anche le superfici già destinate a servizi agricoli. I fabbricati di servizio, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura (escludendo la tipologia facilmente trasformabile in abitazione). A tal fine essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.

Articolo 3.42 - Interventi per attività agrituristiche (uso U37)

1. L'attività agrituristica è disciplinata a livello regionale dalla **L.R. n. 4/2009**. Il RUE, anche per quanto non esplicitamente riportato nel presente articolo, ne recepisce in toto sia i contenuti che le procedure.
2. Essa comprende esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'**articolo 2135 del codice civile**, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 4/2009.
3. Gli imprenditori agricoli che intendono svolgere attività agrituristica devono ottenere dalla Provincia **l'abilitazione** all'esercizio dell'attività medesima ed apposita certificazione relativa al rapporto di connessione con l'attività agricola di cui all'articolo 4 della legge regionale.
4. Rientrano nell'agriturismo e sono assoggettate alle prescrizioni della legge regionale le seguenti **attività**, anche se svolte disgiuntamente:
 - a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
 - b) somministrare pasti e bevande;
 - c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
 - d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.
5. Gli interventi riguardanti le attività agrituristiche, come elencate al comma 4, sono ammessi e consentiti in tutto il **territorio rurale**, compreso il trasferimento di volumi anche in altra area di sedime e con diversa sagoma.
6. Le attività agrituristiche di vitto e alloggio non possono essere localizzate ad una distanza inferiore a 500 metri da **attività zootecniche** intensive in uso.
7. Possono essere utilizzati per l'attività agrituristica tutti gli edifici esistenti sul **fondo** dell'azienda alla data di entrata in vigore della legge regionale n.4/2009 (15 aprile 2009), sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola. Con un intervento di trasferimento di volumi (articolo 6.j dell'allegato Definizioni) è anche possibile utilizzare fabbricati, aventi i medesimi requisiti, presenti sul fondo di altre aziende di questo Comune o di Comuni confinanti (se i terreni dell'azienda si trovano a cavallo del confine con altri Comuni).
8. Sugli edifici idonei all'uso agrituristico, fatto salvo quanto specificato nelle schede degli edifici meritevoli di tutela, ai fini dell'attività agrituristica, sono ammessi i seguenti **interventi** : Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento come da comma successivo, Ricostruzione (RI) unicamente con o senza trasferimento di volumi di cui al comma 2 dell'articolo 6.j dell'allegato "Definizioni".
9. Gli **ampliamenti** dei fabbricati ai fini agrituristiche sono ammessi esclusivamente su immobili destinati all'uso U32 e U33 fino alla saturazione dell'indice edificatorio massimo consentito per detti usi. Eventuali ampliamenti realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. n.4/2009, possono comunque essere destinati all'uso U37 purché il fabbricato sia esistente alla data di entrata in vigore stessa.
10. L'intervento di **nuova costruzione** è ammesso solo per la realizzazione di strutture di servizio all'attività agrituristica, quali bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegno e altri locali senza permanenza fissa di persone, spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica. La nuova edificazione non può essere destinata a locali per lo svolgimento delle attività principali dell'agriturismo che si svolgono in ambienti quali camere/miniappartamenti, reception, cucine e sale ristorazione o pluriuso, etc. Esso è consentito fino alla saturazione dell'indice relativo all'uso U33.
11. Al momento della cessazione dell'attività agrituristica (da comunicare anche all'ufficio attività produttive) gli edifici aventi tale destinazione (U37) dovranno tornare all'uso originario.
12. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti, devono essere realizzati nel rispetto delle **caratteristiche tipologiche** ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi. I fabbricati utilizzati per l'attività

agrituristica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.

13. Il passaggio all'U37 costituisce **cambio d'uso** senza aumento di carico urbanistico.
14. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto convenzionato; il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno, alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica; in caso di localizzazione dell'attività in ambito agricolo periurbano (A-20) la convenzione dovrà prevedere anche l'obbligo di realizzazione di attrezzature per il tempo libero. E' prescritta, inoltre, la presentazione di convenzione o atto d'obbligo, in riferimento alla L.R. n. 4/2009, relativo alla prescrizione che i beneficiari dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica si impegnino, per sé ed aventi causa, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti per un periodo di tempo, stabilito nella predetta Legge Regionale, di anni dieci.
15. L'**ospitalità** è ammessa nel numero massimo di dodici camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di otto piazzole in spazi aperti. I limiti anzidetti sono elevati a diciotto camere e quindici piazzole nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000 di cui al titolo III della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree protette e dei siti della Rete Natura 2000), nonché nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani. Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata. L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'articolo 17 della legge regionale n.4/2009, può derogare ai limiti di cui al presente comma fino ad un massimo di ulteriori cinque camere. Le camere, nei limiti di quanto previsto dalla legge regionale n.4/2009, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti.
16. Le strutture ed i locali destinati all'attività agrituristica devono possedere i **requisiti strutturali ed igienico-sanitari** previsti per i locali di abitazione dall'allegato al presente regolamento, salvo le norme più restrittive previste dalla legge regionale n.4/2009 o dalle disposizioni di attuazione approvate dalla Giunta regionale, ai sensi della stessa legge. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici rurali l'utilizzo dei locali a fini agrituristici è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Per le attività di ospitalità in spazi aperti, le piazzole di sosta per campeggio dovranno essere dotate di servizi igienici e di allacciamenti elettrici.
17. Per la preparazione di **pasti e bevande** nel numero massimo di dieci coperti per ciascuno dei due pasti principali, può essere previsto l'uso della cucina domestica presente nella parte abitativa del fondo. L'attività di somministrazione di pasti e bevande all'interno dell'impresa agrituristica è ammessa nei limiti determinati dalla disponibilità della materia prima agricola aziendale, dalla idoneità sanitaria dei locali utilizzati e comunque per un volume non superiore alla media di cinquanta pasti giornalieri su base mensile; tale limite è elevabile di ulteriori due pasti per ogni camera o piazzola prevista nella dichiarazione di inizio attività.
18. La conformità degli edifici adibiti ad agriturismo alle norme in materia di accessibilità e superamento delle **barriere architettoniche** è assicurata con opere provvisorie rispondenti alla vigente normativa tecnica e compatibili con le caratteristiche di ruralità degli edifici. Al fine di garantire alle persone disabili la fruizione delle strutture e dei servizi connessi alle attività agrituristiche, devono, comunque, essere garantiti i requisiti di accessibilità ad almeno una camera con relativo bagno nell'ambito della ricettività ed alla sala ristorazione e ad un bagno quando è prevista l'attività di somministrazione di pasti e bevande.
19. Al fine di valorizzare l'ambiente, il patrimonio storico e rurale o le risorse agricole aziendali, possono essere organizzate e dare luogo ad un corrispettivo autonomo **attività ricreative**,

culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo per tutti gli ospiti aziendali. Le attività ricreative e culturali che non realizzano le suddette finalità non possono dare luogo ad un autonomo corrispettivo e devono essere offerte solo agli ospiti che usufruiscono dei servizi di ospitalità o ristorazione agrituristica.

20. E' istituita una forma specifica di agriturismo denominata "**Ospitalità rurale familiare**", in attuazione della legge n. 96 del 2006 e della legge 17 aprile 2001, n. 122 (Disposizioni modificative ed integrative alla normativa che disciplina il settore agricolo e forestale), articolo 23, che può essere svolta esclusivamente nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani, nelle aree svantaggiate, naturali e protette, nelle zone siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale. L'attività può essere esercitata solo dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) e dai suoi familiari esclusivamente nella parte abitativa del fabbricato rurale ed è incompatibile con qualsiasi altra forma ricettiva o di ospitalità agrituristica. L'imprenditore agricolo ha l'obbligo di mantenere la residenza nel fabbricato adibito all'attività. Nell'ambito dell'Ospitalità rurale familiare la ricettività è limitata ad un massimo di nove persone al giorno; la somministrazione dei pasti può essere effettuata solo ed esclusivamente a coloro che usufruiscono anche dell'ospitalità. I requisiti igienico-sanitari ed urbanistici sono quelli delle abitazioni rurali. Per lo svolgimento dell'attività è necessario il possesso della certificazione di conformità edilizia ed agibilità o della dichiarazione di conformità di un professionista abilitato. Per gli operatori che svolgono l'attività di Ospitalità rurale familiare è prevista specifica annotazione nell'elenco degli operatori agrituristici di cui all'articolo 30, comma 1, della presente legge. Le attività di Ospitalità rurale familiare devono fregiarsi di un ulteriore apposito logo predisposto ed approvato dalla Regione. In relazione alle caratteristiche dell'Ospitalità rurale familiare la connessione di cui all'articolo 4 della Legge Regionale n.4/2009 s'intende soddisfatta senza alcuna valutazione in ordine alla prevalenza delle giornate lavoro. Si applicano per l'Ospitalità rurale familiare le disposizioni relative all'attività agrituristica.

Articolo 5.14 - Attività edilizia libera

Si modifica a recepimento della Legge 22/05/2010 n.73

Articolo 5.22 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

Si modifica a recepimento della Legge 22/05/2010 n.73

DEFINIZIONI

Articolo 1.e – Manufatti diversi

Si modifica il comma 1 lettera j) come segue:

Le **piccole costruzioni per capanni ed altre attrezzature per la caccia e la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni** entro il limite di 6 mq., hmedia <=1,80 mt. e hmax. 2,00 mt.; tali costruzioni devono essere ad un solo piano ed amovibili, non costituire movimenti di terreno ed essere realizzate in legno; devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni: rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso; infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; chiusure perimetrali esterne in legno **con tetto a falde e manto di copertura in legno o in rame o in scandole di pietra o legno**; nessuna partizione divisoria interna. (Comunicazione)

Articolo 2.1 - Superficie Utile Lorda (Sul)

Si modifica il comma 2 come segue:

2. La Superficie Utile Lorda (Sul) degli edifici computata al 50% è costituita dalle superfici, comprensivi dei muri esterni, di:

- a) spazi **comuni** quali porticati, ballatoi e logge;

Articolo 2.ac – Unità fondiaria agricola

Si modifica il comma 1 come segue:

Unità fondiaria agricola - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "azienda agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, 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) ed iscritta all'anagrafe regionale. L'azienda agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola. L'azienda agricola deve essere costituita unicamente da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare) o con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi **ma con esclusione dell'affitto e in affitto (purché nel contratto di locazione sia riportata una durata di almeno dieci anni con la clausola di non rescissione prima della scadenza naturale)**. I terreni in affitto non concorrono alle dimensioni aziendali per quanto attiene alla residenza.

Articolo 2.ae – Imprenditore agricolo a titolo professionale

Si aggiunge il comma 6 seguente:

L'imprenditore agricolo ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile provvisorio non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione qualora esibisca una polizza fideiussoria corrispondente all'onere determinato per soggetti non aventi titolo nelle more dell'ottenimento del titolo definitivo entro tre anni.

Articolo 2.ai – Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo; U.B.A. e tabella di conversione

Si modificano i commi 2 e 3 come segue:

2. **Allevamento aziendale: al fine della definizione degli allevamenti intensivi sono indicati i seguenti parametri:**

- a) **l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;**
- b) **relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali in rapporto alla classificazione di cui al primo capoverso si indica, quale parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile, quello pari a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla S.A.U. foraggera. Dalla S.A.U. si intendono escluse anche le superfici a bosco;**

- c) i parametri quantitativi per la conversione nelle altre tipologie di allevamento zootecnico (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.) sono quelli della tabella del comma 5 seguente;
 - d) l'applicazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) dovrà comunque effettuarsi nel rispetto delle norme regionali attuative del "Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque – Stralcio per il comparto zootecnico", il cui impianto normativo costituisce recepimento per la Regione Emilia – Romagna della Direttiva 91/676/CEE "Nitrati".
3. Allevamento intensivo: al fine della definizione degli allevamenti intensivi è indicato il seguente parametro:
- a) relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali, il carico animale sia superiore a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla S.A.U. foraggera. Dalla S.A.U. si intendono escluse anche le superfici a bosco.

Articolo 2.ar – Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea

Si aggiorna l'elenco del comma 2 a seguito di apposita deliberazione regionale

Articolo 6.f – Restauro e Risanamento conservativo (RC)

Si corregge errore materiale al comma 3 lettera c)

Articolo 6.n - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

Si modifica il comma 1 come segue:

1. Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
 - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili (permeabili od impermeabili), applicate ad edifici o su supporto autonomo, entro il limite di superficie di 10 mq e di profondità di 2,50 ml.(Escluso il produttivo e terziario); (Comunicazione)
 - b) installazione di insegne, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica nel rispetto del Piano sull'arredo urbano e del PSC in caso di cartelli posti su strade storiche o panoramiche; (Comunicazione)
 - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili) fuori dal centro storico; (Comunicazione)
 - d) installazione di manufatti di arredo urbano in aree private: ad es. fioriere entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,00, panchine, fontane entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,00, lapidi e monumenti all'esterno di cimiteri entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,80 mt., barbecue entro il limite di mq.3 ed hmax = 1,80 e non occupabili da persone; (Comunicazione)
 - e) installazione di serre amatoriali entro il limite di 20 mq. e hmax. 2,00 mt. completamente trasparenti, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo entro il limite di mq.10 ed hmax = 2,40 mt.; (Comunicazione)
 - f) installazione di pergolati (per pergolato si intende un telaio privo di fondazioni, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di grondaie, pluviali e tamponamenti laterali, facilmente smontabile e amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando rampicanti o coperture telate permeabili; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni, installati nel rispetto delle norme del Codice Civile, devono essere costituiti esclusivamente da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti e teli permeabili), entro il limite di mq 20,00 (Comunicazione), oltre tale limite (DIA); i pergolati non concorrono alla determinazione della SUL e la loro installazione non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché essa sia realizzata con lastre amovibili. L'installazione di pergolati nei centri storici di Castrocaro e Terra del Sole, nelle aree di pertinenza ed edifici di valore storico-architettonico, di valore testimoniale e di valore tipologico - documentale e nelle aree pertinenziali e di edifici censiti nelle schede D2SR del PSC, presuppone la presentazione della DIA,

nonché la preventiva autorizzazione della sovrintendenza per gli edifici vincolati ex Decreto Legislativo n.42/2004, mentre nelle zone di conservazione ambientale - paesaggistica di cui al Decreto Legislativo n.42/2004 richiede sempre la preventiva autorizzazione paesaggistica, la loro realizzazione prevede il rispetto della LR 19/08 e conseguenti atti di indirizzo regionali.

- g) installazione di gazebi (per gazebo si intende un chiosco da giardino funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, aperto su tutti i lati con funzione panoramica, a struttura autonoma in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponato con materiale di alcun genere e tipo almeno per metà della sua altezza, può essere invece dotato di copertura non rigida e non portante anche impermeabile). La struttura con altezza massima al colmo di ml 3,00 deve essere posta nel rispetto delle norme del Codice Civile per le costruzioni, entro il limite di mq 20,00 (Comunicazione), oltre tale limite (DIA); i gazebi installati nella fattispecie con comunicazione non concorrono alla determinazione della SUL e la loro installazione non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché essa sia realizzata con lastre amovibili. L'installazione di gazebi nei centri storici di Castrocaro e Terra del Sole, nelle aree di pertinenza ed edifici di valore storico-architettonico, di valore testimoniale e di valore tipologico - documentale e nelle aree pertinenziali e di edifici censiti nelle schede D2SR del PSC, presuppone la presentazione della DIA, nonché la preventiva autorizzazione della sovrintendenza per gli edifici vincolati ex Decreto Legislativo n.42/2004, mentre nelle zone di conservazione ambientale - paesaggistica di cui al Decreto Legislativo n.42/2004 richiede sempre la preventiva autorizzazione paesaggistica, la loro realizzazione prevede il rispetto della LR 19/08 e conseguenti atti di indirizzo regionali.
- h) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni e cabine per servizi igienici entro il limite di mq.2 ed hmax = 1,80, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche. (Comunicazione)
- i) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo. (Comunicazione)

ALLEGATO REQUISITI

Nulla

ALLEGATO Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del Territorio Rurale

In seguito alle osservazioni dei cittadini, alle riserve della Provincia ed al riallineamento alle prescrizioni già definite nelle schede D2SR del PSC:

- sono state modificate e integrate le schede sotto elencate:

PSC: dalla n.1 alla n.61

RUE: 83, 120, 124, 130, 180, 194, 204, 211, 238, 281, 285, 287, 288, 289, 298, 301, 305, 325, 352, 363, 373, 376, 394, 395, 407, 409, 425, 435, 436, 440, 462, 471, 477

- sono state redatte le nuove schede:

RUE: 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490