



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



**COMUNE DI BERTINORO
PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

NORME

**TESTO COORDINATO
ESTRATTO DEGLI ARTICOLI
OGGETTO DI MODIFICA**

Il Sindaco:
Nevio Zaccarelli

Responsabile UTC:
arch. Tecla Mambelli

Progettisti Variante Sistema
Insediativo Storico:
arch. Carlo Lazzari (incaricato)
arch. Claudia Cagneschi
arch. Roberto Fabbri



ELABORATO

Ntc

Adozione:

Approvazione:

Staff progettuale PTCP/PSC

RESPONSABILE E COORDINATORE DEL PIANO

Roberto Gabrielli - Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì-Cesena

GRUPPO DI LAVORO P.T.C.P.

Patrizia Balestri - Gianmarco Benini - Alessandro Biondi - Melissa Cantagalli - Davide Ceredi - Eva Cerri - Giuliana Ciani - Angela Cotta - Jacqueline Fabbri - Susanna Fabbri - Elisabetta Fabbri Trovanelli - Stefano Guardigli - Alessandra Guidazzi - Silvia Iacuzzi - Tecla Mambelli - Raffaele Miserocchi - Anna Mondini - Sara Pavani - Patrizia Pollini - Paolo Rosetti - Mara Rubino - Silvano Santandrea - Marcello Turrone - Laura Valenti

APPORTI SPECIALISTICI

SERVIZI PROVINCIALI:

Ambiente - Agricoltura e Spazio rurale - Cultura, Istruzione, Pari opportunità, Sport, Progetti internazionali - Flora e Fauna - Infrastrutture Viarie, Mobilità, Trasporti e Gestione strade di Forlì e Cesena - Politiche Sociali e Programmazione socio-sanitaria – Programmazione, Artigianato, Commercio, Turismo, Statistica

ENTI E SOCIETA' DI SERVIZI:

ANAS - ARPA di Forlì-Cesena - ATR di Forlì-Cesena - Autorità di Bacino dei Fiumi Romagnoli, Marecchia-Conca - AUSL di Forlì-Cesena - CAPS - CCIAA di Forlì-Cesena - Consorzi di Bonifica della Romagna Occidentale, Romagna Centrale, Savio-Rubicone - ENEL - FF.SS - GRTN - HERA di Forlì-Cesena - Ministero delle Comunicazioni e Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni - Polizie Municipali - Polizia Stradale di Forlì-Cesena - Regione Emilia-Romagna - Romagna Acque - Servizi Tecnici di Bacino - Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini – TERNA

GRUPPO DI LAVORO PER LA FORMAZIONE DEI PIANI STRUTTURALI COMUNALI

Ai componenti dello staff operativo del P.T.C.P. si sono aggiunti:

Referente della Comunità Montana dell'Acquacheta: Fausto Saragoni

Referente della Comunità Montana dell'Appennino Forlivese: Mirta Barchi

Collaboratori: Daniele Babalini – Stefano Guardigli – Tecla Mambelli – Gabriele Nanni – Elisa Petrini

Referenti Comunali:

Bertinoro: Giuseppe Montanari – Collaboratori: Eva Flamigni

Castrocaro Terme e Terra del Sole: Antonio Ammendola – Fausto Saragoni – Maria Antonietta Succi

Civitella di Romagna: Claudia Locatelli – Emilio Aquilino

Dovadola: Carlo Carnaccini

Galeata: Giorgio Ferretti Meldola: Eva Flamigni

Modigliana: Fausto Saragoni

Portico e San Benedetto: Angelo Betti

Predappio: Stefano Fabbri

Premilcuore: Giorgio Boattini

Rocca San Casciano: Marco Folli

Santa Sofia: Doretta Mambrini

Sarsina: Mauro Fabbretti – Collaboratori: Carlo Lazzari

Tredozio: Fulvio Ravagli

COMUNE DI BERTINORO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
VARIANTE RELATIVA AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

IL SINDACO
Nevio Zaccarelli

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
arch. Tecla Mambelli

NORME – testo coordinato

PROGETTISTA INCARICATO VARIANTE SISTEMA INSEDIATIVO STORICO
arch. Carlo Lazzari

SOMMARIO

PARTE I.....	6
DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
TITOLO I.....	6
Finalità, oggetti, elaborati costitutivi ed efficacia del Piano	6
Art. 1.3 - Elaborati costitutivi.....	6
TITOLO VII	8
Sistema insediativo storico – ambiti di conservazione.....	8
Art. 3.4 - Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata	8
Art. 3.5 - Disposizioni generali.....	9
Art. 3.6 - Disposizioni relative al centro storico di Bertinoro, ai nuclei storici di Collinello e Polenta, agli edifici di interesse storico architettonico in territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico.....	10
Art. 3.7 - Disposizioni relative all’attuazione degli interventi edilizi.....	13
Art. 3.8 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari.....	14
Art. 3.9 - Disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati.....	19
Art. 3.10 - Interventi edilizi ammessi.....	20
Art. 3.11 - Carico urbanistico	28
Art. 3.12 - Disposizioni per il Piano operativo comunale (P.O.C.)	29
Art. 3.13 – Disposizioni per il Regolamento urbanistico edilizio (RUE)	30
Art. 3.14 - Riduzione del rischio sismico.....	30
APPENDICE B – TAVOLOZZA DEI COLORI	31

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

Finalità, oggetti, elaborati costitutivi ed efficacia del Piano

Art. 1.3 - Elaborati costitutivi

-1. Il presente Piano è costituito da:

A Quadro Conoscitivo, composta dalla Relazione descrittiva comprensiva di elaborati cartografici.

B Progetto:

B.1 Relazione, elaborato contrassegnato dalla sigla **R**;

B1.a Relazione – Allegato 1 Report di confronto tra disciplina vigente e di variante - Edifici di interesse storico architettonico e di pregio storico culturale in territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico. Elaborato contrassegnato dalla sigla **R.a1**

B.2 Schede d'ambito;

B.3 numero 1 tavola relativa a "Schema di assetto territoriale" contrassegnata dalla sigla **A** in scala 1:25.000;

B.4 numero 2 tavole relative alla "Zonizzazione paesistica" contrassegnate dalla sigla **B1.1** e **B1.2** in scala 1:10.000;

B.5 numero 2 tavole relative alla "Carta forestale e dell'uso del suolo" contrassegnate dalla sigla **B2.1** e **B2.2** in scala 1:10.000;

B.6 numero 2 tavole relative alla "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale" contrassegnate dalla sigla **B3.1** e **B3.2** in scala 1:10.000;

B.7 numero 2 tavole relative alla "Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali" contrassegnate dalla sigla **B4.1** e **B4.2** in scala 1:10.000;

B.8 numero 2 tavole relative agli "Ambiti insediativi di progetto" contrassegnate dalla sigla **C.1** e **C.2** in scala 1:5.000;

~~B.9 numero 1 tavola relativa alla "Disciplina particolareggiata del Centro Storico" contrassegnata dalla sigla D.1.A, in scala 1:1.000;~~

~~B.10 numero 1 tavola relativa alla "Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico" contrassegnata dalla sigla D.1.1, in scala 1:1.000;~~

~~B.11 numero 1 tavola relativa "Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico" contrassegnata dalla sigla D.1.2, in scala 1:1.000;~~

~~B.12 numero 1 tavola relativa "Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici del Centro Storico" contrassegnata dalla sigla D.1.3, in scala 1:1.000;~~

B.9 elaborati relativi al centro storico di Bertinoro:

CS.1a Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500);

CS.1b Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500);

CS.2a Schede di analisi e disciplina attuativa;

CS.2b Schede di analisi e disciplina attuativa;

CS.2c Schede di analisi e disciplina attuativa;

CS.2d Schede di analisi e disciplina attuativa;

CS.3 Rilievo fisico e consistenza edilizia (scala 1/1.000)

CS.4 Stato di conservazione (scala 1/1.000)

CS.5 Destinazioni d'uso (scala 1/1.000)

CS.6 Individuazione tipologica (scala 1/1.000)

- B.10 elaborati relativi alle strutture insediative storiche, nuclei storici di Collinello e Polenta:
- NS.1** Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500)
 - NS.2** Schede di analisi e disciplina attuativa
 - NS.3** Rilievo fisico e consistenza edilizia (scala 1/1.000)
 - NS.4** Stato di conservazione (scala 1/1.000)
 - NS.5** Destinazioni d'uso (scala 1/1.000)
 - NS.6** Individuazione tipologica (scala 1/1.000)
- B.11~~43~~ numero 1 tavola relativa a "Il sistema insediativo storico, distribuzione spaziale delle schede relative agli edifici in Territorio Rurale e in ambito urbano esterni al centro storico " in scala 1:40.000;
- B.12 Elaborato relativo a "Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici isolati di interesse storico-architettonico presenti nel territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico" contrassegnato dalla sigla **ERs**.
- ~~B.14 Elaborato relativo a "Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale" contrassegnato dalla sigla D.2-SR-volume 1;~~
- ~~B.15 Elaborato relativo a "Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale" contrassegnato dalla sigla D.2-SR-volume 2;~~
- ~~B.16 Elaborato relativo a "Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale" contrassegnato dalla sigla D.2-SR-volume 3;~~
- ~~B.17 Elaborato relativo a "Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale" contrassegnato dalla sigla D.2-SR-volume 4;~~
- ~~B.18 Elaborato relativo a "Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale" contrassegnato dalla sigla D.2-SR-volume 5;~~
- B.49~~13~~ Norme. Elaborato contrassegnato dalla sigla **N**
- C. Valsat:
- C.1. Relazione;
 - C.2. Allegato A "Gli indicatori del P.S.C."
- D. Verifica di Assoggettabilità a VAS, contrassegnata dalla sigla **VA**, della Variante relativa al sistema insediativo storico.
- ~~DE~~. Valutazione di incidenza:
- ~~DE~~.1. Relazione di incidenza relativa al SIC IT4080006;
 - ~~DE~~.2. Elaborati cartografici relativi al SIC IT4080006:
 - ~~DE~~.2.1. numero 1 tavola relativa alla "Carta geomorfologica" contrassegnata dalla sigla **A1** in scala 1:10.000;
 - ~~DE~~.2.2. numero 1 tavola relativa alla "Carta degli habitat" contrassegnata dalla sigla **A2** in scala 1:10.000;
 - ~~DE~~.2.3. numero 1 tavola relativa alla "Carta dei valori archeologici architettonici paesaggistici" contrassegnata dalla sigla **A3** in scala 1:10.000;
 - ~~DE~~.2.4. numero 1 tavola relativa alla "Carta delle attività antropiche" contrassegnata dalla sigla **B** in scala 1:10.000.
- ~~EF~~. Allegato al Piano:
- ~~EF~~.1 Zone a rischio di incidente rilevante.

TITOLO VII

Sistema insediativo storico – ambiti di conservazione

Art. 3.4 - Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal P.T.P.R., come specificata ed integrata dal P.T.C.P., il presente Piano approfondisce l'analisi del sistema insediativo storico comunale, attraverso: confronti con la cartografia storica (Catasto Pontificio), rilievi in loco e ricerche bibliografiche. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione degli ambiti di intervento di cui al successivo comma e alla formazione della relativa disciplina particolareggiata.
2. Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico:
 - a) centro storico perimetrato nella Tavola C.2 – Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5.000);
 - b) strutture insediative storiche non urbane di Polenta e Collinello individuate nella Tavola C.2 – Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5.000);
 - a)c) insediamenti ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, ~~culturale e testimoniale~~ presenti nel territorio rurale **e in ambito urbano esterni al centro storico** individuati nelle tavole B4.1 e B4.2 – Classificazione ed individuazione dei sistemi urbani e territoriali (scala 1:10.000). ~~I suddetti elaborati comprendono anche altri manufatti connessi alla viabilità storica quali maestà, pilastrini, cellette e ponti storici.~~
3. Le zone individuate al precedente comma 2 sono soggette a specifica disciplina particolareggiata. Questa stabilisce i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e storiche degli insediamenti nonché le modalità ed i limiti a cui sono assoggettati gli interventi edilizi ed urbanistici, precisandone le destinazioni d'uso ammesse. Sono parte integrante della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico i seguenti elaborati:
 - a) **Centro storico di Bertinoro**
 - **CS.1a** Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500)
 - **CS.1b** Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500)
 - **CS.2a** Schede di analisi e disciplina attuativa;
 - **CS.2b** Schede di analisi e disciplina attuativa;
 - **CS.2c** Schede di analisi e disciplina attuativa;
 - **CS.2d** Schede di analisi e disciplina attuativa;
 - **CS.3** Rilievo fisico e consistenza edilizia (scala 1/1.000)
 - **CS.4** Stato di conservazione (scala 1/1.000)
 - **CS.5** Destinazioni d'uso (scala 1/1.000)
 - **CS.6** Individuazione tipologica (scala 1/1.000)
 - ~~Tavola D.1.A – Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1.000~~
 - ~~Tavola D.1.1 – Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000~~
 - ~~Tavola D.1.2 – Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000~~
 - ~~Tavola D.1.3 – Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici nel Centro Storico in scala 1:1.000;~~
 - b) ~~Strutture insediative storiche non urbane~~ **Nuclei storici** di Polenta e Collinello
 - **NS.1** Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500)
 - **NS.2** Schede di analisi e disciplina attuativa;
 - **NS.3** Rilievo fisico e consistenza edilizia (scala 1/1.000)
 - **NS.4** Stato di conservazione (scala 1/1.000)
 - **NS.5** Destinazioni d'uso (scala 1/1.000)
 - **NS.6** Individuazione tipologica (scala 1/1.000)
 - ~~Tavola D.1.A – Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1.000~~

- ~~D.2-SR~~ Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale
- c) ~~Insedimenti ed edifici isolati di interesse culturale e testimoniale~~ Edifici di interesse storico-architettonico, presenti nel territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico
- Tavole B4.1 e B4.2 (scala 1:10.000) Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico nel territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico.
 - ~~D.2-SR~~ Schede ERs di analisi ed indicazioni operative e disciplina attuativa relative agli edifici di interesse storico-architettonico del territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico (n. 4-403/27 complessi edilizi).
4. ~~Per le strutture insediative storiche non urbane di cui ai precedenti commi 2, lettera b) e 3 lettera b), valgono le disposizioni di cui alle schede n. 345, n. 348, n. 349, n. 352, n. 353, n. 355, n. 356, n. 357, n. 358 (relative al nucleo di Polenta), n. 388, n. 403 (relative al nucleo di Collinello). E' demandato al P.O.C. il compito di integrare la disciplina particolareggiata per i fabbricati non schedati dal presente Piano e per le aree libere ricadenti negli ambiti che riguardano le strutture insediative storiche non urbane di Polenta e Collinello; in assenza di tale disciplina saranno consentiti esclusivamente interventi di carattere manutentivo-conservativo.~~

Art. 3.5 - Disposizioni generali

1. La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la "continuità" delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto.
La disciplina particolareggiata definisce le unità minime di intervento, ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area.
2. Negli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico, la presente disciplina particolareggiata interpreta e dettaglia i seguenti principi:
 - 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 escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale;
 - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
3. Gli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge 457/78 al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.
4. La disciplina particolareggiata è articolata mediante:
 - a) la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI), indicate nelle tavv. **CS.1 e NS.1; D.1.A, D.1.2 e D.1.3 in riferimento al centro storico e nelle schede di cui all'elaborato D.2-SR in riferimento agli edifici presenti nel territorio rurale e ai centri di Polenta e Collinello;**
 - b) la determinazione degli interventi ammessi cui all'art. 3.4410, contenuti **nelle tavv. CS1, NS.1 e nelle schede CS.2, NS.2 e ERs; nella tav. D.1.A per il centro storico e**

- ~~nelle schede D.2-SR con riferimento agli edifici posti all'esterno del centro abitato ed alle strutture insediative storiche non urbane;~~
- c) ~~l'analisi~~ l'individuazione tipologica, riportata **nelle tavv. CS.6, NS.6 nelle schede CS.2, NS.2 e ERs;** ~~nella tav. D.1.1 per gli edifici del centro storico e nelle schede D.2-SR per gli insediamenti del territorio rurale e per Polenta e Collinello;~~
 - d) la valutazione dello stato di conservazione del sistema insediativo ~~alla data di adozione del presente P.S.C., storico~~ rappresentata **nelle tavv. CS.4, NS.4 nelle schede CS.2, NS.2 e ERs** ~~nella tav. D.1.2 per il centro storico e nelle schede D.2-SR per il territorio rurale e per le strutture storiche non urbane;~~
 - e) la determinazione delle destinazioni d'uso ammesse, secondo l'articolazione stabilita dalle presenti norme ~~all'art. 3.6 agli artt. 3.6 e 3.7,~~ il riconoscimento e la conferma delle attività pubbliche e specialistiche esistenti e degli spazi pubblici alla data di adozione del presente Piano ~~nella tav. D.1.3 con riferimento al centro storico e nelle schede D.2-SR per gli edifici storici del territorio rurale e per Polenta e Collinello.~~
5. Le dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. n. 20/2000 si applicano **secondo quanto stabilito dal RUE:**
- 1) ~~per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico di cui al successivo art. 3.13;~~
 - 2) ~~per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;~~
 - 3) ~~per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.~~

Art. 3.6 - Disposizioni relative al centro storico di Bertinoro, ai nuclei storici di Collinello e Polenta, agli edifici di interesse storico architettonico in territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico.

1. Per centro storico **e nuclei storici** ~~si intende un tessuto urbano~~ **si intendono tessuti urbani** di antica formazione che ~~ha~~ **hanno** mantenuto la riconoscibilità della propria struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. ~~E' costituito~~ **Sono costituiti** da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti storici. ~~Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.~~
Il centro storico di Bertinoro e i nuclei storici di Collinello e Polenta ~~è definito come ambito~~ **sono definiti ambiti** a prevalente destinazione residenziale. Il presente Piano persegue l'obiettivo del mantenimento e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali e della qualificazione dei servizi pubblici.
2. **Gli edifici di interesse storico architettonico presenti nel territorio rurale e in ambito urbano esterni al centro storico sono edifici con le relative aree pertinenziali o complessi edilizi che presentano un particolare interesse storico e/o artistico.**
23. **La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali** ~~deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia~~ **dei caratteri storico tipologici originari degli edifici, come disposto dal successivo art. 3.8, delle Unità minime d'intervento e degli interventi edilizi ammessi.**
Le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo prescrizioni particolari indicate nella disciplina particolareggiata ~~(elaborato: D.1.3)~~ **(Schede CS.2, NS.2 e ERs)** sono:
 - a) funzione abitativa ~~(ad es.~~ **abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali)** e relativi servizi.
Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;
 - b) funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi

comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medio-piccole strutture di vendita ~~(solo se esistenti)~~; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni, con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;

- c) **funzioni agricole quali: abitazioni agricole e relativi servizi;**
 - ed) funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.); ristoranti, bar, enoteche, ecc.
4. **Nel riuso dei tipi residenziali speciali b (palazzi – si veda elaborato CS.6 e NS.6) e di ville e case padronali (elaborato ERs) è da evitare l'eccessivo frazionamento interno dell'immobile, in particolare sarà necessario conservare l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (saloni di rappresentanza, ecc.).**
5. **Negli edifici a tipologia specialistica (non residenziali) con particolare riferimento a :**
- tipi c nel centro storico di Bertinoro e nei nuclei storici di Collinello e Polenta;
 - chiese (escluse le parti aggregate originarie abitative) nel territorio rurale;
- i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati ad usi non residenziali e comunque dovrà essere conservata e valorizzata l'integrità spaziale dei grandi vani ad originaria funzione specialistica.**

~~Art. 3.7 - Disposizioni relative ai nuclei di Polenta e Collinello ed agli edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale~~

- ~~1. Gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.~~
- ~~2. Il recupero degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, fatto salvo quanto indicato nelle singole schede della disciplina particolareggiata (elaborato: D.2-SR), si conforma ai seguenti principi:~~
 - ~~a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali anche non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;~~
 - ~~b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;~~
 - ~~c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a. e b. 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;~~
 - ~~d) non sono comunque consentiti interventi diretti sui seguenti manufatti edilizi: tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.~~
- ~~3. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:~~
 - ~~a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;~~
 - ~~b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque~~

~~precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.~~

~~4. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle schede di analisi (elaborato: D.2-SR) sono:~~

~~a) Per gli edifici riconducibili ai **tipi edilizi specialistici** (ad es. chiese):~~

~~— funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.~~

~~Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;~~

~~— funzioni terziarie quali: funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali e funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;~~

~~— funzioni agricole: abitazioni agricole, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale, e ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici (ad es. laboratori per la ricerca, foresterie aziendali, agriturismo, ecc.);~~

~~— funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.) e strutture per il turismo rurale; ristoranti, bar, enoteche, ecc.~~

~~b) Per gli edifici riconducibili al tipo edilizio "**mulino**" sono ammesse le destinazioni di cui alla successiva lettera c) a condizione che gli interventi edilizi attuino anche la conservazione e/o il ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari che ne caratterizzano la tipologia (bottaccio, locale macine, ecc.).~~

~~c) Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria **funzione abitativa**:~~

~~— funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.~~

~~Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;~~

~~— funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq e che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; medio-piccole strutture di vendita, solo se presenti o previste nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi;~~

~~— funzioni agricole, quali: abitazioni agricole, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale; impianti ed attrezzature per la produzione agricola: depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, se collocati al piano terra dell'abitazione agricola; rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola; allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere; ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici (ad es. laboratori di analisi, foresterie aziendali, agriturismo, ecc.);~~

~~— funzioni alberghiere e congressuali quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.) e strutture per il turismo rurale; strutture per la fruizione escursionistica (bivacchi e rifugi); ristoranti, bar, enoteche, ecc.~~

d) ~~Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria **funzione residenziale speciale**:~~

- ~~— funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.~~
- ~~— Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;~~
- ~~— funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;~~
- ~~— funzioni agricole, quali: abitazioni agricole, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale; ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici (ad es. laboratori di analisi, foresterie aziendali, agriturismo, ecc.);~~
- ~~— funzioni alberghiere e congressuali quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.) e strutture per il turismo rurale; ristoranti, bar, enoteche, ecc.~~

~~Nel riuso del tipo "complessi edilizi monumentali - ville / palazzi" i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici o speciali (non abitativi); in caso di recupero per funzioni abitative è da evitare l'eccessivo frazionamento dell'immobile ed in particolare sarà necessario conservare l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (salone di rappresentanza, ecc.).~~

e) ~~Il riutilizzo di edifici riconducibili ai tipi edilizi ad **originaria funzione non abitativa** è compatibile **unicamente** per funzioni di servizio, fatte salve diverse e specifiche disposizioni previste dalla disciplina particolareggiata (elaborato: D.2-SR).~~

5. ~~Gli edifici storici presenti nel territorio rurale, non rappresentati sulla Carta Tecnica Regionale (CTR), sono soggetti all'intervento edilizio: restauro e risanamento conservativo di tipo B), salvo il caso in cui l'edificio sia allo stato di rudere, secondo la definizione riportata nell'allegato 1, in tal caso l'edificio è soggetto all'intervento edilizio: demolizione senza ricostruzione con la messa in sicurezza dell'area di sedime.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono:~~

- ~~o per gli organismi edilizi ad originaria funzione abitativa le destinazioni di cui al precedente comma 4c;~~
- ~~o per quelli ad originaria funzione non abitativa, le destinazioni di cui al precedente punto 4e.~~

6. ~~Negli interventi di riuso di tipi edilizi di servizio con funzioni connesse all'attività agricola (stalle, fienili, ecc.) o nell'edilizia di base residenziale per la parte dell'organismo edilizio originariamente non abitativa (stalle, ecc.), è consentito l'inserimento di nuove aperture sulle fronti principali e secondarie purché coerenti per forme e dimensioni con tali caratteri (non residenziali).~~

Art. 3.8-7 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi

1. Per gli edifici costruiti in violazione alle norme di Legge, ovvero realizzati in assenza o in difformità da titoli abilitativi, trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive indipendentemente da quanto normato nel presente Piano.
2. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla **autorizzazione comunicazione** o dal titolo abilitativo (**CIL**, **SCIA denuncia di inizio attività** o permesso di costruire) e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

3. L'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera UMI; sono consentiti interventi riferiti a parti di UMI purchè il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento all'intera UMI, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di UMI non interessate dall'intervento; in particolare qualora riguardi parti strutturali non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle UMI adiacenti;
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera UMI.
4. ~~La denuncia di inizio attività o il Permesso di Costruire~~ **La SCIA o il permesso di costruire** devono prevedere:
- la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di Piano e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico ~~ed o~~ ambientale;
 - l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate ~~nell'elaborato di Piano D.2-SR~~ **negli elaborati CS.2, NS.2 e ERs (schede di analisi e disciplina attuativa)**;
sono fatti salvi i casi ~~di mutamenti di destinazione d'uso senza opere di Attività edilizia libera e gli interventi soggetti a comunicazione (CIL).~~
Nel caso di interventi parziali sulla UMI gli obblighi di cui al precedente punto a) **e b)** devono comunque essere attuati su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella UMI anche se non oggetto di intervento.
Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.
5. ~~Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 12 della L. 64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).~~

Art. 3.9-8 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari

- Al fine di preservare i caratteri storico-tipologici degli edifici di **valore storico-architettonico e culturale-testimoniale** ~~disciplinati dal presente Piano~~ sono da osservare le disposizioni di cui ai successivi commi per l'utilizzo dei materiali, per il recupero e il ripristino delle strutture originarie.
- Sistemi strutturali cellulari.
Il **ripristino funzionale delle cellule**, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte esterne e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellule originali riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegno.
~~Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione e ricorrendo solo alle suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.~~
- Materiali e strutture.
 - Le **strutture verticali** portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, ecc.).

In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci, ecc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.

Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, **è vietata** la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro).

- b) La **finitura del paramento murario** relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base dei diversi tipi di muratura riscontrata:

~~— in intonaco con legante a base di calce;~~

~~— in pietrame con stuccatura - rasatura a base di calce ed inerte idoneo.~~

- ~~— Il tipo di rasatura e di finitura dei giunti nelle murature in pietra oppure la tonalità di colore dell'intonaco o della tinta devono essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale.~~

- muratura con intonaco di calce (colorato in pasta o con verniciatura a base di calce o silicati);

- in muratura di mattoni a faccia a vista stuccata (con o senza sagramatura);

- in pietrame con stuccatura - rasatura a base di calce ed inerte idoneo.

Il tipo di rasatura e di finitura dei giunti nelle murature in pietra, la tonalità di colore dell'intonaco, della sagramatura o della tinta **devono essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale** mediante adeguate campionature, in particolare le tinteggiature dovranno essere effettuate sulla base della tavolozza dei colori riportata in appendice alle presenti norme (Appendice B).

Negli edifici soggetti a restauro scientifico e risanamento conservativo d1) **sono vietati i rivestimenti esterni a "cappotto"** (applicazione di pannelli di materiale isolante con successiva rasatura) sulle fronti principali e secondarie. Negli edifici soggetti ad interventi di risanamento conservativo d2), d3) e ristrutturazione edilizia potranno essere ammessi sulla base di quanto previsto nel Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico e comunque dovranno presentare spessori contenuti (max cm 3).

- ~~— Devono essere inoltre conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.~~

Devono essere conservati gli elementi speciali in cotto o in pietra dei portali, dei marcapiani, dei marcadavanzali, delle banchine e dei cornicioni.

- 4.c) La possibilità di realizzare **nuove aperture** (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata; così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucatore dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti. La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio é ammissibile **anche** per gli interventi restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo ~~di tipo A e B d1) e d2)~~ alle seguenti particolari condizioni:

- ove siano riscontrabili ~~evidenti~~ tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso é necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente **alle stratificazioni storiche** e ai caratteri ~~storici storico tipologici complessivi~~ dell'organismo edilizio;

- al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione é possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;

- ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte é possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale;

- d) Le **strutture orizzontali e di copertura** con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte ecc.).
Si ~~raccomanda~~ **consiglia** inoltre l'utilizzo di materiali leggeri per sottofondi, pavimenti e pareti divisorie (carton gesso) nei piani superiori al primo.
~~Non è consentita alcuna modifica~~ **Eventuali modifiche** delle **altezze di colmo e di gronda** nonché delle linee di pendenza delle falde **dipendono dagli interventi edilizi ammessi se non per attuarne il**; è fatto salvo il ripristino di situazioni originarie, che comunque dovranno essere coerenti ai caratteri dell'organismo edilizio e debitamente supportate da documentazione d'archivio e/o analisi storico - tipologiche.
- e) Non è ammessa la realizzazione di **balconi, pensiline aggettanti e terrazzi in falda** di qualsiasi tipo se non specificatamente indicato negli elaborati di Piano (schede ~~di analisi: D.2-SR CS.2 e NS.2, e disciplina particolareggiata: D.1.A~~). **Per i balconi esistenti si veda il successivo comma 5.**
- f) E' consentita la realizzazione di **lucernai nella falda di copertura** (finestre in falda) purchè per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture **originarie** presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura; sono ammessi lucernai di maggiori dimensioni solo nel caso siano atti ad illuminare vani ad uso speciale (vani scala, saloni, ecc.).



Schemi grafici esemplificativi dell'inserimento di finestre in falda coerenti con il sistema delle aperture esistenti.

- g) Il **manto di copertura** e lo **sporto di gronda** devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio ~~nella sua attuale configurazione~~. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:
- **manto** in coppi di laterizio con coppi di recupero nel manto superiore;
 - lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda aventi le seguenti caratteristiche:
 - con aggetto superiore a cm 40 (esclusi quelli preesistenti ~~tetto fiorentino~~ originari);
 - in c.a.
- Non sono ammessi inoltre sporti della copertura nei timpani laterali (case d'angolo o isolate) se non già esistenti e terminali di comignoli in cemento a vista. I canali di gronda ed i pluviali sono consigliati in rame.
- h) Le **scale interne od esterne originali** dovranno essere conservate intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe e il verso di salita.

Le **nuove scale** in aggiunta a quella originale non potranno essere in muratura ma solo realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno) e preferibilmente con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale. Sono fatti salvi casi particolari debitamente motivati sulla base di una relazione storico tipologica.

- i) Gli **infissi** esterni ~~sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti~~ devono essere coerenti per forma, sezione e materiali utilizzati con il particolare edificio storico su cui si interviene (edilizia di base, palazzo, edificio specialistico, ecc.) ~~l'edilizia storica di quest'area~~. E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno in alluminio anodizzato, in materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi" e i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o altre intrusioni.

~~Gli scuri esterni o le persiane dovranno essere in legno verniciato.~~

~~Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana.~~

Porte e portoni esterni d'accesso dalla pubblica via, qualora non si possano recuperare, dovranno essere in legno, mentre le vetrine potranno essere in legno o ferro metallo sempre coerentemente ai caratteri storici dell'edificio.

Non è ammessa l'eliminazione dei portoni esterni o la loro sostituzione con cancelli in ferro (arretramento dell'ingresso).

- l) L'installazione di **antenne** radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo. **Colore consigliato per le parabole: color "cotto"**.
- m) E' ammessa l'istallazione di **pannelli solari e fotovoltaici** unicamente qualora sia prescritto da normative sovraordinate e non siano possibili soluzioni alternative. I pannelli dovranno essere integrati nel manto di copertura.

4. Interventi di mitigazione e messa in sicurezza.

In merito alla demolizione di **alcuni corpi precari aggettanti, specificatamente individuati nelle schede di cui agli elaborati CS.2**, che presentano strutture e collegamenti strutturali degradati e/o precari si fa presente che:

- l'attuazione di tale prescrizione comporta un completo riassetto funzionale dell'intera unità edilizia a cui tali corpi aggettanti sono da tempo associati con conseguente spostamento nel tempo dell' intervento di demolizione e messa in sicurezza;
- una corretta riconfigurazione di tali corpi aggettanti, viste anche le modeste dimensioni, può migliorarne l'impatto visivo e ridurre la pericolosità derivata da effetti sismici.

Pertanto si ammette il seguente **intervento di riconfigurazione** di tali corpi aggettanti subordinato ad una verifica preliminare (da illustrarsi con specifica Relazione tecnica) relativa:

- all'efficienza dei sistemi cellulari dell'organismo edilizio principale: il corpo aggettante non deve arrecare limitazioni all'utilizzo dei vani interni con particolare riferimento alla aeroluminazione naturale diretta nel caso di vani abitabili (art.10 3.9).
- al soddisfacimento, per il corpo edilizio aggettante, dei requisiti di cui al successivo art. 3.9, comma 1, lettera a);
- ai collegamenti strutturali del corpo aggettante con individuazione di appropriate azioni di consolidamento e/o sostituzione delle strutture insufficienti e/o ammalorate mediante interventi compatibili. Tale verifica e i relativi provvedimenti di ripristino dovranno essere a firma di Tecnico abilitato;

Il rivestimento e/o ricostruzione del corpo aggettante a parità di superficie e nella medesima posizione (sono ammessi aggiustamenti con la finalità di migliorarne l'inserimento nel contesto storico) sono da attuarsi preferibilmente mediante materiali "leggeri" (legno, metallo, ecc.).

L'intervento dovrà essere improntato alla massima semplicità compositiva e formale.

5. Balconi aggettanti esistenti: miglioramento dell'inserimento nel contesto storico. Per i **balconi aggettanti** in genere visibili dai fronti strada, incongrui per dimensioni e forma o con strutture degradate o precarie e specificatamente individuati nelle schede di cui agli elaborati CS.2, è ammessa la loro riconfigurazione al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto storico e la loro messa in sicurezza sulla base degli esempi qui di seguito riportati. Possono essere accettate soluzioni tecniche diverse purché correttamente ridimensionati (lunghezza e larghezza). Nel caso di interventi parziali di riconfigurazione (dovuti alle diverse proprietà presenti nella UMI) è necessario allegare, alla richiesta di titolo abilitativo, un'ipotesi complessiva di riconfigurazione dell'intero prospetto, specificando le parti soggette ad intervento.



Foto 1

Foto 1 – nella parte alta del prospetto è stato inserito un balcone aggettante **non congruo** mentre al piano sottostante permangono quelli originari coerenti per forma e dimensione al contesto storico (foto non relativa al CS di Bertinoro)

Foto 2 – semplice parapetto esterno (aggetto minimo) per affacci privi di persiane o scuri

Foto 3 e 4 – aggetti con mensole in ferro e soletta in pietra o lamiera di ferro (spessore minimo)

Foto 5 e 6 – aggetti con mensole in pietra, **le dimensioni dell'aggetto sono limitate** all'apertura della persiane, lo spessore della soletta è ridotto al minimo (lastre in marmo rinforzate)

Foto 7 – vista laterale di un aggetto conforme



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

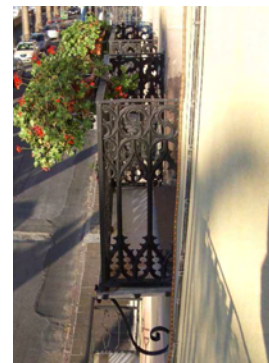


Foto 7

46. Area di pertinenza

Il recupero dell'**area di pertinenza** dovrà essere effettuato conservando e riutilizzando le eventuali pavimentazioni originali, solo nel caso in cui tali pavimentazioni risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà mettere in opera nuove pavimentazioni che dovranno essere simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.

Le **pavimentazioni ammesse** sono:

- a) in cotto;
- b) **in ciotoli**, in lastre di pietra naturale, preferibilmente arenaria, a spacco o lavorata;
- c) **in legno**;
- ed) in materiali di natura diversa da quella tradizionale, purché coerenti con la processualità storica dell'area in questione ovvero simili per dimensione, colore, tipo di finitura, ecc.

I muri in pietra di confine e/o di contenimento dovranno essere conservati e restaurati con le stesse modalità delle strutture verticali; **nel caso risultasse necessario realizzare, per motivi strutturali, muri di contenimento in c.a. questi dovranno essere rivestiti in conci di pietra.**

Art. 3.10-9 - Disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati

1. **Negli ambiti di conservazione** Per gli edifici di **valore storico – architettonico, culturale e testimoniale disciplinati dal presente Piano** valgono le seguenti disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati:

a) **negli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo devono essere rispettati i seguenti limiti** ~~sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze e requisiti di illuminamento pari o migliorativi rispetto alla situazione preesistente. Nei cambi d'uso devono comunque essere rispettati i seguenti limiti:~~

1) vani abitabili:

- **Hv (altezza utile media):** $\geq 2,40$ ml
- **Hu (altezza utile)** minima $\geq 2,00$ ml
- illuminamento: il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi, **sono fatti salvi i casi di ripristino di strutture storiche originarie (ripristino delle dimensioni originarie di finestre e/o porte) per i quali il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16;**

2) vani di servizio **quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli:**

- **Hv (altezza utile media)** $\geq m 2,20$ ~~2,40 ml~~
- **Hu (altezza utile)** minima \geq ~~1,60 m~~ **1,80 ml**
- l'illuminazione e la ventilazione potranno essere assicurati artificialmente;

b) per ~~gli edifici destinati in prevalenza a residenza (e relativi servizi)~~ **il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998 sono**

stabiliti i seguenti limiti : ~~è consentito il recupero dei vani sottotetto, con conseguente creazione di nuova superficie. I requisiti richiesti sono i seguenti:~~

~~1) vani abitabili e di servizio:~~

- Hv (altezza utile) media: ~~≥ m 2,20 m~~2,40 per i locali adibiti ad abitazione;
- Hv (altezza utile media): ~~≥ m 2,20~~ per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli;
- Hu (altezza utile) minima ~~≥ m 1,80 m~~
- ~~illuminamento: il rapporto illuminante deve essere pari o superiore ad, se in falda: ≥ 1/16.~~

Il valore dell'altezza utile media va calcolato dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi ~~m~~m 1,80 per la superficie utile relativa.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso nel rispetto delle disposizioni relative agli interventi edilizi ammessi di cui all'art. 3.10.

2. E' consentita in via generale e compatibilmente con l'intervento edilizio ammesso l'utilizzo e la formazione di **nuovi locali interrati** nell'area di sedime degli edifici. E' inoltre ammessa, laddove consentita dalla viabilità esistente e dai possibili interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità, la costruzione di **parcheggi interrati**, sottostanti le aree di pertinenza, secondo quanto disposto dalla Legge n. 122/1989, sono escluse le aree libere sottoposte a "recupero e risanamento delle aree libere di valore storico-ambientale".

Art. ~~3.11~~ **10** - ~~Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione - Tipi di intervento~~ **Interventi edilizi ammessi**

1. In applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia negli ambiti di conservazione disciplinati dalle presenti norme sono fissati nei seguenti tipi:
- ~~-manutenzione ordinaria~~
 - ~~-manutenzione straordinaria~~
 - ~~-restauro scientifico~~
 - ~~-restauro e risanamento conservativo~~
 - ~~-ripristino tipologico~~
 - ~~-ristrutturazione edilizia~~
 - ~~-ristrutturazione urbanistica~~
 - ~~-demolizione~~
 - ~~-recupero e risanamento delle aree libere.~~

Art. 3.11.1 - Manutenzione ordinaria

- ~~1.a)~~ **Interventi di manutenzione ordinaria**, ~~Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria~~ gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 3.11.2 - Manutenzione straordinaria

~~1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:~~

- ~~ab)~~ **Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali ~~fatiscenti o collabenti~~ degli edifici, ~~senza modificarne la posizione e la quota nonché per realizzare ed integrare i~~ servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle

single unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Per gli edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale di richiama, in particolare il rispetto dell'art. 3.8.

ed in particolare:

- ~~— porzioni limitate di muratura portante senza modificarne la posizione ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (mattoni pieni, blocchi di pietra, ecc.);~~
- ~~— porzioni limitate di solai piani e di copertura che presentano solo alcuni elementi strutturali fatiscenti senza modificarne la posizione e la quota ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (travi, travetti in legno, tavole, ecc.);~~

b) ~~le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

~~2. La manutenzione straordinaria, qualora riguardante interventi strutturali, non si applica agli edifici sottoposti ai seguenti interventi edilizi:~~

- ~~– restauro scientifico~~
- ~~– restauro e risanamento conservativo tipo “A”.~~

Art. 3.11.3 – Restauro scientifico

1.c) Restauro scientifico, ~~Gli~~ gli interventi ~~di restauro scientifico~~ che riguardano le ~~particelle~~ unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ~~ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.~~

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

~~2.~~ Il tipo di intervento prevede:

a c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, ~~cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;~~

~~e cioè mediante:~~

- ~~– il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;~~
- ~~– il restauro o il ripristino degli ambienti interni;~~
- ~~– la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;~~
- ~~– la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;~~
- ~~– la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;~~

b.c.2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

e c.3) la eliminazione delle superfetazioni ~~definite~~ come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali ~~nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;~~

Gli interventi di restauro scientifico dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche, stratigrafiche, materiche, del degrado.

Art. 3.11.4 – ~~Restauro e risanamento conservativo~~

~~1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.~~

2-d) Gli interventi **Interventi di restauro e risanamento conservativo, sono quelli gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.**

~~3. I tipi di intervento della categoria~~ **Gli interventi di restauro e risanamento conservativo d)** sono **specificati all'interno di sottocategorie così articolati:**

1) Restauro e risanamento conservativo d1) tipo "A"

~~Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano~~ **Riguardano** le unità edilizie ~~il cui stato di conservazione consente di riconoscere la~~ **importanza-pregio storico tipologicatipologico, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.**

Il tipo di intervento prevede:

~~Il tipo di intervento prevede:~~

~~a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, 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;~~

~~- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;~~

~~b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:~~

~~-murature portanti sia interne che esterne;~~

~~-solai e volte;~~

~~-scale;~~

~~-tetto, con ripristino del manto di copertura originale;~~

a. la valorizzazione degli aspetti edilizi e dei caratteri tipologici e originari mediante:

- il restauro e il ripristino delle fronti principali e secondarie;
- la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione agli elementi di pregio storico testimoniale quali ad esempio: superfici decorate (anche non in evidenza), stucchi, pavimentazioni di pregio, camini, ecc.;

b. il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie:

- strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.);
- strutture orizzontali (solai piani, volte) per le quali sono consentiti limitati adeguamenti di quota unicamente per interventi di miglioramento strutturale, di adeguamento impiantistico e di inserimento di coibentazioni (max cm 15);

- strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota unicamente a seguito di inserimento di coibentazioni (max cm 15);
 - scale per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita;
 - 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) **l'intervento di miglioramento strutturale;**
- Gli interventi di restauro e risanamento conservativo d1) dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche e del degrado.**

2) **Restauro e risanamento conservativo d2) tipo "B"**

~~Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.~~

Riguarda unità edilizie che presentano caratteri tipologici di rilievo o caratteri tipologici e/o edilizi di pregio che hanno subito alcune alterazioni dei caratteri originari.

Il tipo di intervento prevede:

- ~~a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:~~
 - ~~- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;~~
 - ~~- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;~~
- b) ~~il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;~~
 - a. **la valorizzazione e il ripristino dei caratteri tipologici o degli aspetti architettonici originari mediante:**
 - **il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;**
 - **la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge;**
 - **il restauro e il ripristino degli eventuali elementi di pregio storico testimoniale presenti negli ambienti interni, quali camini, stipiti e architravi di porte interne, pavimentazioni in pietra, ecc.;**
 - b. **il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie:**
 - **strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.);**
 - **strutture orizzontali, per le quali sono consentite limitate variazioni di quota (max cm 30);**
 - **strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota unicamente a seguito di inserimento di coibentazioni (max cm 15) e di miglioramento strutturale (max cm 15) solo nel caso non siano possibili soluzioni alternative; tali variazioni dovranno essere illustrate negli elaborati allegati al titolo abilitativo**
 - **scale originarie per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita;**
 - 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) **l'intervento di miglioramento strutturale.**

3) Restauro e risanamento conservativo d3)

Riguarda unità edilizie che hanno subito notevoli alterazioni dei caratteri storico-tipologici ed edilizi originari, ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a. il ripristino dei caratteri tipologici originari mediante:
 - il ripristino dei fronti sui quali è consentito il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti secondo criteri coerenti ai caratteri dell'edificato storico;
 - il ripristino degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna senza aumento del volume e delle altezze dell'edificio fatto salvo l'inserimento di coibentazioni (max cm 15) e il miglioramento strutturale (max cm 15);
 - il rifacimento dei collegamenti verticali ed orizzontali;
 - il restauro delle parti originarie ancora conservate;
- b. La conservazione e il ripristino delle strutture verticali portanti originarie (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentite modifiche ed integrazioni al fine di operare un miglioramento strutturale dell'organismo edilizio;
- c. l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;
- e. l'intervento di miglioramento strutturale.

Art. 3.11.510.5 – Ripristino tipologico

- ~~1.e)~~ **Gli interventi di ripristino tipologico riguardano Ripristino tipologico, gli interventi che riguardano le** unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede ~~la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:~~
 - e.1) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 3.11.6 – Ristrutturazione edilizia

- ~~1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono, tuttavia, compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.~~
- f) Ristrutturazione edilizia, Riguarda unità edilizie di recente costruzione, che non presentano alcuna caratteristica storico-tipologica o corpi edilizi secondari aggiunti che necessitano di interventi di miglior inserimento nel contesto storico. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono articolati¹ in:**
- ~~2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.~~

¹ Tale articolazione assolve anche a quanto disposto dall'art. 13, comma 4 della LR 15/2013.

1) Ristrutturazione edilizia f1)

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia f1) sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, area di sedime e volume, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

2) Ristrutturazione edilizia f2)

Sono interventi di cui al precedente punto 1) che, in particolari contesti storici o ambientali, possono attuarsi anche:

- con la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio e il risanamento dell'area libera;
- con la demolizione e la ricostruzione del corpo edilizio, a parità di volume (Vt), ma con modifica della sagoma e/o dell'area di sedime finalizzate ad una sua migliore contestualizzazione nel tessuto storico e del rapporto spazio costruito / area libera.

Per l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e del sedime valgono i seguenti limiti:

- H max (altezza massima delle fronti): non può superare quella degli edifici circostanti di valore storico artistico.².
- Dcp (distanza dai confini di proprietà): non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti³; in caso di modifica del sedime originario è ammessa la costruzione a confine, a norma del codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti. Sono fatte salve le ulteriori e diverse disposizioni contenute negli elaborati CS.2 e NS.2 (Schede).

~~3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.~~

~~4. I tipi di intervento della categoria "ristrutturazione edilizia" sono specificati all'interno di sotto categorie.~~

~~1) Ristrutturazione~~

~~Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.~~

~~Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:~~

- ~~- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;~~
- ~~- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;~~

² art.. 8 DM 1444/1968

³ art. 9 DM 1444/1968

~~–il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;~~

~~–l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~

~~2) Ripristino edilizio~~

~~Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.~~

~~Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.~~

~~3) Contestualizzazione degli edifici incongrui~~

~~Si definiscono incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del tessuto urbano ed edilizio che per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali, o per impatto visivo ne alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica. Tali unità e/o elementi edilizi non presentano più alcuna caratteristica storico-ambientale e risultano estranee, anche solo formalmente, al contesto degli insediamenti storici urbani e non urbani cui ineriscono. Trattasi in genere di episodi di sostituzione integrale delle unità edilizie preesistenti, che ne hanno stravolto e modificato radicalmente gli assetti tipologici e funzionali originari, ovvero di episodi di stratificazione e di proliferazione edilizia successiva, parcellizzata ed incrementale, delle parti e dei corpi secondari non riconducibili ad assetti tipologici e funzionali compatibili con l'organismo principale.~~

~~Gli interventi di contestualizzazione degli edifici incongrui sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, senza aumento del volume complessivo, che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, per i quali vengono assunti gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nelle unità edilizie adiacenti e/o nell'isolato, al fine di conseguire una nuova organizzazione tipologica e funzionale compatibile con il tessuto edilizio circostante, rinvenibile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.~~

~~Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:~~

~~–la riorganizzazione, compatibile con l'area di intervento considerata, di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, il riordino dei sistemi strutturali, dei collegamenti verticali ed orizzontali, del sistema delle aperture, dei materiali, dei paramenti murari e delle finiture secondo criteri coerenti con l'edificato storico;~~

~~–la ricomposizione unitaria, secondo i criteri fissati al punto precedente, dei corpi secondari ed accessori, nel rispetto del rapporto "costruito – area libera" proprio del tipo edilizio considerato.~~

Art. 3.11.7 – Ristrutturazione urbanistica

~~1. Tali interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.~~

2.h) Interventi di ristrutturazione urbanistica, Gli-gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. **ognuno** risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

~~3.~~ Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici **del contesto storico** mediante:

- **la demolizione e ricostruzione, sulla base di parametri planivolumetrici, indici, vincoli e destinazioni d'uso specificati nella disciplina particolareggiata (schede CS.2 e NS.2) o nel POC;**

- **la cessione e/o monetizzazione delle dotazioni territoriali secondo quanto disposto dal Rue o dal Poc.**
- ~~la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria non superiore a 5 mc / mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;~~
- ~~il rispetto dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 per ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.~~

Art. 3.11.8 – Demolizione

- 4.i) **Demolizione.** ~~Gli~~ **Gli** gli interventi ~~di demolizione senza ricostruzione~~ **che** riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.
- 2- Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

Art. 3. 11.9 - Recupero e risanamento delle aree libere

- 4.I) **Recupero e risanamento delle aree libere,** ~~Gli~~ **Gli** gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere **che** riguardano le aree e gli spazi liberi ~~di pertinenza delle unità edilizie~~. **L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo d'intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità. nel loro insieme ed esterne ad esse, e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.**
2. ~~L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico.~~
3. ~~Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.~~

Art. 3.12 – Nuovi fabbricati di servizio nelle aree di pertinenza di nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale

1. ~~Per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione abitativa (indicati nelle schede D.2-SR) è prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, ecc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia storica del luogo.
Tale possibilità è esclusa per gli edifici o per le unità abitative già provviste di fabbricati di servizio alla residenza (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:~~
 - a) ~~per ogni edificio esistente la nuova SUL (superficie utile lorda) ammissibile per il fabbricato di servizio non potrà essere superiore ad un terzo della SUL esistente con un minimo di mq 20 ed un massimo di mq 60 di SUL. Rientrano nel compute della SUL unicamente gli edifici corrispondenti ai tipi ad originaria funzione abitativa sopra indicati; non rientrano comunque nel compute delle SUL esistenti, le superfici, anche se di corpi di fabbrica aggregati o collegati ai tipi sopra citati, costituite da~~

- nuovi fabbricati di servizio all'attività agricola quali capannoni, depositi, tettoie, manufatti superfortativi, temporanei o precari, ecc.;
- b) ~~il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m 2,40, misurati dal pavimento alla linea di gronda. Ove le condizioni del pendio lo consentano il fabbricato potrà anche essere realizzato su due livelli. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;~~
- c) ~~in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale.~~

Art. 3.13-11 - Carico urbanistico

1. I cambi d'uso, anche non connessi a trasformazione fisica, che determinano un aumento del carico urbanistico sono subordinanti al reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto disposto dalle Norme del Rue.
1. ~~Sono considerate variazioni d'uso, ai fini delle presenti norme, i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo comma3, in conformità all'art. 26 della Lr. 31/2001.~~
2. ~~Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, il relativo carico urbanistico Cu articolato in quattro categorie: basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A), nullo (Cu n).~~
3. ~~Gruppi di categorie funzionali:~~
- ~~funzione abitativa:~~
- a) ~~abitazioni residenziali e relativi servizi; (Cu B)~~
- b) ~~collegi, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi); (Cu B)~~
- ~~funzioni terziarie:~~
- a) ~~commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; (Cu B)~~
- b) ~~medie strutture di vendita:~~
- 1 ~~medio-piccole strutture di vendita; (Cu M)~~
- c) ~~funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; (Cu A)~~
- d) ~~artigianato di servizio; (Cu M)~~
- e) ~~attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq e che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni; (Cu B)~~
- f) ~~studi professionali; (Cu B)~~
- g) ~~funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; (Cu M)~~
- h) ~~pubblici esercizi; (Cu M)~~
- i) ~~autorimesse di uso pubblico; (Cu n)~~
- l) ~~impianti sportivi scoperti di uso privato; (Cu B)~~
- m) ~~strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale; (Cu B)~~
- ~~funzioni produttive manifatturiere (si conservano solo se esistenti e se compatibili dal punto di vista igienico, sanitario ed acustico):~~
- a) ~~funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione delle funzioni terziarie di cui al precedente punto "e"; (Cu M)~~
- b) ~~attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi; (Cu M)~~
- c) ~~attività di deposito; (Cu M)~~
- d) ~~insediamento di tipo agro-industriale; (Cu M)~~
- ~~funzioni agricole:~~

- a) ~~abitazioni agricole (comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale); (Cu n)~~
- b) ~~impianti e attrezzature per la produzione agricola:~~
- ~~1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, se collocati al piano terra dell'abitazione agricola; (Cu n)~~
 - ~~2 rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola; (Cu n)~~
 - ~~3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere; (Cu n)~~
 - ~~4 serre fisse o mobili per colture aziendali; (Cu n)~~
 - ~~5 serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale; (Cu M)~~
 - ~~6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche; (Cu M)~~
 - ~~7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata; (Cu B)~~
- e) ~~ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:~~
- ~~1 laboratori per la ricerca; (Cu B)~~
 - ~~2 foresterie aziendali; (Cu B)~~
 - ~~3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria; (Cu M)~~
 - ~~4 agriturismo; (Cu B)~~
 - ~~5 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc esclusivamente di tipo laboratoriale; (Cu B)~~
- d) ~~impianti produttivi agroalimentari e colture intensive:~~
- ~~1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; (Cu M)~~
 - ~~2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di cui al precedente punto d1; (Cu n)~~
- e) ~~allevamenti aziendali o interaziendali; (Cu n)~~
- f) ~~impianti zootecnici intensivi; (Cu M)~~
- g) ~~infrastrutture tecniche di difesa del suolo quali:~~
- ~~1 strade poderali; (Cu n)~~
 - ~~2 canali e opere di bonifica; (Cu n)~~
 - ~~3 rimboschimenti; (Cu n)~~
 - ~~4 opere di difesa idraulica; (Cu n)~~
 - ~~5 ogni altra infrastruttura prevista in strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale dalla Pubblica Amministrazione; (Cu n)~~
- ~~funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione:~~
- ~~a) alberghi e motel; (Cu A)~~
 - ~~b) spazi espositivi e congressuali; (Cu A)~~
 - ~~c) altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, campeggi, ecc.) e strutture per il turismo rurale; (Cu M)~~
 - ~~d) altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, ecc.; (Cu n)~~
 - ~~e) ristoranti, bar, enoteche, ecc. (Cu M)~~

42. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dalla **presente** disciplina **particolareggiata**.

Art. 3.14-12 - Disposizioni per il Piano operativo comunale (P.O.C.)

1. ~~Il P.O.C. può modificare, senza costituire variante al P.S.C., la "disciplina di intervento", per le unità minime dei centri storici e per gli insediamenti del territorio rurale la cui categoria sia: ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio, contestualizzazione degli edifici~~

~~incongrui e ristrutturazione urbanistica; ripristino tipologico limitatamente agli edifici inclusi nella perimetrazione del centro storico.~~

~~2. Il P.O.C. può, altresì, sostituire, senza costituire variante al P.S.C., la categoria conservativa di tipo "B" (restauro e risanamento conservativo di tipo B), per i centri storici solo nel caso in cui la classe tipologica sia attribuita utilizzando le seguenti definizioni:~~

~~-edifici e/o corpi edilizi che si presentano recentemente riconfigurati nei sistemi distributivi e delle aperture;~~

~~-edifici derivati da sostituzione di edilizia storica o recenti;~~

~~per gli insediamenti storici del territorio rurale la modifica della categoria conservativa di tipo "B" è ammessa solo nel caso in cui l'uso attuale dell'edificio sia a servizio della residenza agricola.~~

~~3. Le eventuali modifiche del P.O.C. non costituendo variante al P.S.C. dovranno essere inserite tempestivamente quali aggiornamenti del Piano Strutturale.~~

1. Il POC può modificare, senza costituire variante al PSC, gli interventi edilizi ammessi delle unità edilizie disciplinate dal presente Piano come:

- Restauro e risanamento conservativo d3),

- Ristrutturazione edilizia f1) e f2),

- Ristrutturazione urbanistica h).

Tali variazioni non costituiscono variante al PSC e dovranno essere inserite tempestivamente quali aggiornamenti del Piano Strutturale.

Art. 3.13 – Disposizioni per il Regolamento urbanistico edilizio (RUE)

1. Il Rue disciplina gli interventi sugli edifici di pregio storico culturale e testimoniale individuati dal PSC nelle tavole B4 (territorio rurale e in ambiti urbani esterni al centro storico) mediante specifiche schede di analisi e disciplina particolareggiata specificando gli interventi di recupero ammissibili, gli indirizzi tecnici sulle modalità d'intervento e i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

Art. 3.14 - Riduzione del rischio sismico

1. Nella formazione della disciplina particolareggiata del centro storico di Bertinoro e dei Nuclei storici di Collinello e Polenta gli interventi edilizi ammessi, le particolari prescrizioni contenute nelle schede e le modalità attuative di cui agli articoli precedenti sono state valutate complessivamente con l'obiettivo di ridurre il rischio sismico nel rispetto dei caratteri storici – tipologici degli aggregati.

APPENDICE B – TAVOLOZZA DEI COLORI

PARAMENTI MURARI - 1

Intonaci e tinteggiature



COLORE N.1 (terre)
R: 250; G: 235; B: 160



COLORE N. 2 (terre)
R: 255; G: 220 B: 100



COLORE N. 3 (terre)
R: 230; G: 200; B: 120



COLORE N. 4 (cotto)
R: 255; G: 220; B: 200



COLORE N. 5 (cotto)
R: 255; G: 197; B: 140



COLORE N. 6 (cocciopesto)
R: 212; G: 98; B: 56

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

PARAMENTI MURARI - 2

Intonaci e tinteggiature (per l'edilizia primi '900)



COLORE N.7 (grigio-giallo)
R: 240; G: 230; B: 210



COLORE N. 8 (grigio-giallo)
R: 230; G: 222 B: 182



COLORE N. 9 (grigio-verde)
R: 232; G: 242; B: 210



COLORE N. 10 (grigio-verde)
R: 211; G: 228; B: 180



COLORE N. 11 (grigio-blu)
R: 227; G: 240; B: 239

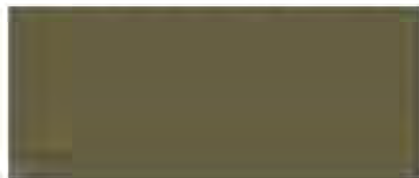


COLORE N. 12 (grigio-blu)
R: 209; G: 224; B: 218

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

SISTEMI D'OSCURAMENTO

Intonaci e tinteggiature



COLORE N.1
R: 101; G: 95; B: 66



COLORE N. 2
R: 98; G: 75 B: 12



COLORE N. 3
R: 79; G: 36; B: 3



COLORE N. 4
R: 35; G: 103; B: 61



COLORE N. 5
R: 0; G: 78; B: 52



COLORE N. 6 per edilizia primi '900
R: 217; G: 217; B: 217

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

ALLEGATO 1

1. Il presente allegato 1 alle Norme del P.S.C. è costituito da:
 - 1) definizioni
2. Contenuti del presente allegato sono pertanto specifici oggetti di R.U.E., sono stati transitoriamente allegati alle Norme del P.S.C. al fine di renderlo operativo. Conserveranno la loro validità sino all'approvazione del R.U.E., dove saranno più propriamente inclusi.

Elenco delle definizioni:

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

a.1 Superficie utile abitabile (SU)

- E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto:
 - dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri,
 - delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre,
 - delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali - SNR),
 - dei cavedi per impianti tecnici.

a.2 Superficie non residenziale (SNR)

- Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali:
 - e) androni di ingresso,
 - e) logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato,
 - e) scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta),
 - e) rimesse o posti macchina coperti,
 - e) cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo,
 - e) centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.
 Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:
 - 4. porticati pubblici o di uso pubblico,
 - 4. vani ascensore, cavedi per impianti tecnici,
 - 4. volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie,
 - 4. scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte,
 - 4. i pergolati con copertura discontinua o permeabile,
 - 4. le zone dei sottotetti aventi altezza inferiore a m.1,60.

a.3 Superficie complessiva (SC)

- E' data da $SC = SU + 60\% SNR$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Accessoria (SA).

a.4 Superficie utile (SU)

- E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5 Superficie accessoria (SA)

- Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali

1. tettoie e porticati,
2. scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta),
3. logge, balconi e terrazzi,
4. vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

–scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

a.6 Superficie totale (STo)

—E' data da $STo = SN + 60\% SA$.

B) SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde in tutti i piani fuori ed entro terra, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni; del 50% dei balconi aggettanti, delle logge e delle terrazze scoperte con esclusione di:

- porticati di uso pubblico,
- sottotetti con altezza inferiore a m 1,60,
- pensiline.

C) SUPERFICIE COPERTA (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei profili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

E' il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF: superficie fondiaria).

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

f.1 Piano di un edificio

— Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

f.2 Posizione del Piano rispetto al terreno

— Per definizione la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultano separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3 Piano fuori terra o piano terra

— Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.4 Piano seminterrato

— Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 1,00 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5 Piano interrato

— Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante,

intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m. 1,00.

G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

g.1 Altezza utile degli spazi locali (HU)

— E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto VU/SU dove VU è il volume utile dello spazio interessato e SU la relativa superficie utile.

g.2 Altezza utile lorda dei piani (HP)

— E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3 Altezza delle fronti (HF)

— E' data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e delle rampe:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SU o SN o SUL;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

g.4 Altezza massima (HM)

— E' la massima fra le HF del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti aventi una larghezza superiore a m. 1,50.

h.1 Distanza dai confini di proprietà (DC)

— E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

h.2 Distanza dai confini stradali (DS)

— E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

h.3 Distanza tra edifici (DF)

— E' la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di uno stesso edificio, se finestrate, o di edifici diversi.

h.4 Indice di visuale libera (IVL)

— E' il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dalle sedi stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/HF) in corrispondenza degli angoli del fabbricato, le distanze di visuale libera che non devono sovrapporsi relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

I) DEFINIZIONE DI VOLUMI

i.1 Volume Utile (VU)

— Definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

i.2 Volume Utile Lordo (VUL)

— E' il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte la parti costruite fuori terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

~~i.3 Volume Totale (VT)~~

~~— E' il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori ed entro terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.~~

~~i.4 Volume tecnico (VC)~~

~~— E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.~~

~~L) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI~~**~~l.1 Carico urbanistico (CU)~~**

~~— Esprime l'impegno complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di parcheggio pubblici e privati.~~

~~M) DEFINIZIONE DI TIPO EDILIZIO~~

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

~~N) DEFINIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI~~

~~Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:
5. costruiti con regolare titolo abilitativo;
6. regolarmente condonati a sensi della legislazione vigente.~~

~~O) DEFINIZIONE DI AREA D'INTERVENTO~~

~~E' la superficie relativa dell'intervento urbanistico e/o edilizio.~~

~~P) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE~~**~~p.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)~~**

~~— Si intende la superficie fondiaria dell'azienda agricola, depurata dalle tare improduttive.~~

~~p.2 Azienda agricola~~

~~— Per azienda agricola si definisce quell'unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui oppure contigui ma situati in comuni diversi, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto ed organizzata alla coltivazione per la produzione agraria. Nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, il comodato, l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti Pubblici, Istituti Religiosi, Consorzi e simili.~~

~~— Tale azienda può essere condotta in forma familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.~~

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

~~p.3 Coltivatore diretto~~

~~— Si definisce coltivatore diretto chi direttamente e abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo, (legge 26 maggio 1965, n. 590 art. 31; codice civile artt. 1647 e 2083).~~

~~p.4 Imprenditore agricolo professionale (D.Lgs 99/2004)~~

~~— Si definisce **imprenditore agricolo professionale (IAP)** colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento~~

~~(CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il venticinque per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il venticinque per cento del proprio reddito globale da lavoro, essendo il Comune di Bertinoro incluso nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999.~~

- ~~— Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri Enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.~~
- ~~— Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:~~
 - ~~a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;~~
 - ~~b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;~~
 - ~~c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.~~

p.5 Attività agrituristica

- ~~— Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli operatori agrituristiche (p.6).~~
- ~~— Costituisce, in particolare, attività agrituristica:~~
 - ~~a) dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola;~~
 - ~~b) ospitare in spazi aperti, perché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;~~
 - ~~c) somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio;~~
 - ~~d) vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari ed artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda;~~
 - ~~e) allevare cavalli, a scopi di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico;~~
 - ~~f) organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda;~~
- ~~— e comunque essere conforme a quanto disposto dalla LR 28 giugno 1994, n. 26 e relativi regolamenti di attuazione.~~
- ~~— L'attività agrituristica è inoltre consentita secondo i volumi di seguito indicati:~~
 - ~~1) l'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo fino ad un massimo di 15 camere;~~
 - ~~2) l'ospitalità in spazi aperti è ammessa fino ad un massimo di 15 piazzole.~~

p.6 Operatori agrituristiche

- ~~— Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola da almeno un biennio, mediante l'utilizzazione della propria azienda.~~
- ~~— Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230 bis del codice civile e di propri dipendenti.~~
- ~~— I soggetti interessati all'esercizio dell'agriturismo devono essere in possesso, alla data di presentazione della richiesta di iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristiche di cui all'art. 12 della LR n. 26/1994, della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia.~~

p.7 Turismo rurale

- Per turismo rurale si intende una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.
- In particolare, l'attività di turismo rurale deve essere esercitata nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) — offerta di ricettività e/o ristorazione esercitata in immobili già esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato (tale attività può essere altresì esercitata in frazioni delimitate dal P.S.C., purché in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona);
 - b) — ristorazione basata su un'offerta gastronomica tipica della zona in cui l'edificio è ubicato, preparata con l'utilizzazione di materie prime provenienti, in prevalenza, da aziende agricole locali;
 - c) — dotazione di arredi e servizi consoni alle tradizioni locali e, in particolare, alla cultura rurale della zona;
- e comunque essere conforme a quanto disposto dalla LR 28 giugno 1994, n. 26 e relativi regolamenti di attuazione.
- Nel recupero degli edifici esistenti ai fini di turismo rurale devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - 1) — per gli alberghi rurali vale il vincolo di un minimo di 7 camere e un massimo di 26, oltre alle norme di cui alla LR 30 novembre 1981, n. 42 e sm;
 - 2) — per gli esercizi extralberghieri di cui alla LR 25 agosto 1988 n. 34: case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze valgono i limiti di legge;
 - 3) — per gli esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande di cui all'art. 5, lettera a) della L n. 287/1991 e relativo regolamento, è ammesso un massimo di 120 coperti.

Q) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE

q.1 Centro Storico

- Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Il centro storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica (LR n. 20/2000 art. A-8).

q.2 Unità minima di intervento UMI

- E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.
- Nel territorio rurale la Umi è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

q.3 Progetto unitario

- E' il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una UMI prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:
 - il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
 - l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;
 - il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
 - la sistemazione dell'area di pertinenza.
- Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'Umi.

q.4 Rudere

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

q.5 Superfetazione

- E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.
- Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

R) DEFINIZIONI VARIE**r.1 Portico**

- Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno un lato, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

r.2 Portico interno

- Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno, in genere da un lato, che nell'edilizia rurale distribuisce l'accesso dell'abitazione e del forno o della stalla e del ricovero attrezzi. Spesso di ridotte dimensioni può essere privo di colonna o pilastro.

r.3 Loggia

- Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

r.4 Balcone

- Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

r.5 Terrazzo

- Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

r.6 Androne

- Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

r.7 Tettoia

- Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

r.8 Pensilina

- Struttura di copertura aggettante.

r.9 Pergolato

- Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, con piante rampicanti o coperture permeabili.

S) DEFINIZIONI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA

Tipologie di esercizi — le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a. **esercizi di vicinato**: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq 150;
- b. **medie strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie superiore ai 150 mq e fino a mq 1.500. Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:
 - b.1 **medio - piccole** strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino a 800 mq;
 - b.2 **medio - grandi** strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq;
- c. **grandi strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- d. **grandi strutture di vendita di livello superiore** articolate in:
 - d.1. **grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore** di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;
 - d.2. **grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore** di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

Settori merceologici — i due settori merceologici sono i seguenti:

- a. — vendita di prodotti alimentari;

b. vendita di prodotti non alimentari.

~~**Superficie di vendita di un esercizio commerciale** – si intende, ai sensi dell'art 4 del D.Lgs. 114/98, e del punto 1.6 della Del.C.R.n.1253 del 23.9.1999 (Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa) la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.~~

~~Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non e' previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.~~

~~**Centro commerciale** – si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:~~

~~1. **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;~~

~~2. **centri commerciali d'attrazione** suddivisi in:~~

~~**2.1 attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;~~

~~**2.2 attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.~~

~~**Superficie di vendita di un centro commerciale** – si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.~~

~~**Non costituisce centro commerciale** un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.~~

~~Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.~~

~~**Si definisce area commerciale integrata** un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa e' configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.~~

~~Il livello dell'area commerciale integrata e' definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.~~