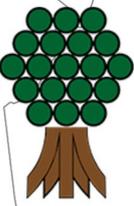




Regione Emilia Romagna  
Provincia di Forlì-Cesena  
**Comune di Mercato Saraceno**



Comunità Montana  
Unione dei Comuni  
dell'Appennino Cesenate

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

LR n. 20 del 24/03/2000, LR n. 15 del 30/07/2013 e DGR n. 922 del 28/06/17

## Variante N° 1

ELABORATO

## Controdeduzioni alle osservazioni

AMMINISTRAZIONE DI MERCATO SARACENO:

*Sindaco*

Dott.sa Monica Rossi

*Responsabile Ufficio Urbanistica - Edilizia*

Geom. Anna Ercolani

Adozione  
DCC n.79 del  
21/12/2017

Approvazione

Aprile 2018



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine

ramo gianluca  
albo sez. A/B - numero 1730  
pianificatore

**PROGETTISTI:**

Urb. Michele Miotello  
Urb. Gianluca Ramo

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

<b>Osservazione n. 1</b>	
Richiedente	Responsabile Settore Edilizia – Urbanistica comunale geom. Anna Ercolani
Data	05/03/2018
Protocollo n.	3100
Oggetto della richiesta	<p>1a) Art. 1.4, lett. a 17 “Superficie lorda (SL)”: in riferimento a tale D.T.U. si chiede di verificare l’opportunità di modifica delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati relativamente alle funzioni terziarie (art. 4.10, lett. b).</p> <p>1b) Si chiede inoltre di correggere, all’art. 4.6 c.2, la dicitura “SUL” in “SL”.</p> <p>2) Art. 1.4, lett. s) “Mutamento destinazione d’uso e gruppi funzionali”: richiesta di adeguamento del suddetto articolo a quanto disposto dalla L.R. 12/17 con contestuale richiesta di verificare la possibilità di mantenere, o eliminare, la sotto articolazione del carico urbanistici in nullo, basso, medio e alto.</p> <p>3) Richiesta di modifica art. 3.21, c. 2, lett. d) punti d3) e d4) lasciando solo la dicitura “4. Agriturismo”: ciò per la necessità di uniformare la disciplina del R.U.E. con la normativa vigente concedendo la possibilità di insediamento agrituristico in tutti gli edifici indipendentemente dalla natura preesistente (art. 3.27 dispone che possono essere utilizzati per attività agrituristica tutti gli edifici, sia abitativi che rurali, esistenti sul fondo mentre l’art. 3.21 prevede la possibilità di allocare attività agrituristica negli edifici di nuova costruzione mentre, in caso di interventi sull’esistente, prevede la possibilità di destinare ad agriturismo solo i fabbricati con destinazione residenziale).</p>



	<p>4) Richiesta di modifica del comma 5 dell'appendice "C" inserendo un nuovo punto, come di seguito specificato, a seguito della sempre più frequente necessità di adottare sistemi di prevenzione per la difesa degli allevamenti e delle colture da lupi, cani o altri animali aggressivi:</p> <p><i>"In casi particolari (allevamento, agricoltura, pastorizia, ecc.), all'azienda agricola titolare di progetti attinenti ad investimenti relativi allo sviluppo rurale, potranno essere autorizzate recinzioni in rete metallica fissa zincata a maglie larghe sostenuta da pali zincati o da essenze legnose con la finalità di proteggere da rischio di attacchi. Tali interventi sono comunque da escludersi in aree soggette a vincolo paesaggistico"</i></p>
Parere tecnico	<p><b>Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione.</b></p> <p>1a) Art. 4.10, lett. d) "Funzione direzionale", lett. c) "Funzione produttiva" solo per punti c6 e c7 e lett. e) "Funzione commerciale" (adeguati a controdeduzione del secondo punto dell'osservazione) si modificano come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ P1 (solo per i P.U.A.): 5 mq ogni 100 mq di SL</li><li>⇒ P2: 45 mq ogni 100 mq di SL</li><li>⇒ V: 70 mq ogni 100 mq di SL</li></ul> <p>Di conseguenza si modifica anche l'art. 4.7, comma 4 come segue:</p> <p><i>"Per i nuovi insediamenti alberghieri, <b>direzionali e commerciali</b> sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq 100 di SL deve corrispondere la quantità minima di mq 138 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq 54 destinati a parcheggi pubblici (P2) e mq 84 a verde pubblico alberato e attrezzato (V).</i></p> <p><i>Per i nuovi insediamenti di attività direzionali, commerciali e per le attività artigianali di servizio e di tipo manifatturiero artigianale (punti c6 e c7 della tabella di cui all'art. 4.10) sono altresì stabilite le seguenti dotazioni minime a mq 100 di SL deve corrispondere la quantità minima di mq 115 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq 45 destinati a</i></p>



	<p><i>parcheggi pubblici (P2) e mq 70 a verde pubblico alberato e attrezzato (V).</i></p> <p>1b) Art. 4.6, comma 2: “La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie dell'intervento <del>(Su)</del> (SL) con le modalità di cui al comma 2 dell'art.4.7, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli)”.</p> <p>2) Art. 1.4, lett. S), punto 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) di cui alla precedente lett. A), punto a.9 e alle tabelle di cui all'art. 4.10”</p> <p>Art. 1.4, lett. S), punto 4: “Gruppi di categorie funzionali:</p> <p><b>a <del>funzione abitativa</del> Funzione residenziale</b></p> <p style="padding-left: 40px;">a1 abitazioni e relativi servizi</p> <p>a2 collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi)</p> <p><b>b <del>funzioni terziarie</del> Funzione turistico ricettiva</b></p> <p>b1 alberghi e motel</p> <p>b2 spazi espositivi e congressuali</p> <p>b3 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed &amp; breakfast, ecc.)</p> <p>b4 campeggi e villaggi turistici</p> <p>b5 altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc.</p> <p>b6 ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico)</p> <p><b>c <del>funzioni produttive manifatturiere</del> Funzione produttiva</b></p> <p>c1 funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad</p>
--	---



	<p><i>eccezione di quelle di cui alla <del>precedente lettera b7</del> alla <b>successiva lettera c7</b></i></p> <p>c2 attività di deposito a cielo aperto c3 insediamento di tipo agro-industriale c4 attività connesse all'autotrasporto delle merci c5 impianti di distribuzione carburanti</p> <p><i>c6 artigianato di servizio</i></p> <p><i>c7 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq che interessano fino ad un massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni</i></p> <p><b>d funzioni agricole Funzione direzionale</b></p> <p>d1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative d2 studi professionali d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private</p> <p><i>1 con affluenza fino a 100 persone</i> <i>2 con affluenza superiore alle 100 persone</i></p> <p>d4 strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale</p> <p><b>e <del>funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione</del> Funzione commerciale</b></p> <p>e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato e2 medie strutture di vendita: 1 medio-piccole strutture di vendita 2 medio-grandi strutture di vendita e3 grandi strutture di vendita e4 grandi strutture di vendita di livello superiore: 1 alimentari 2 non alimentari e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc a bassa affluenza di pubblico) e6 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi</p>
--	--



	<p><b>f funzioni agricole Funzione rurale</b></p> <p><i>f1 abitazioni agricole</i></p> <p><i>f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:</i></p> <p><i>1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassiti;</i></p> <p><i>2 rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola;</i></p> <p><i>3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;</i></p> <p><i>4 serre fisse o mobili per colture aziendali;</i></p> <p><i>5 serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale;</i></p> <p><i>6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;</i></p> <p><i>7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;</i></p> <p><i>f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:</i></p> <p><i>1 laboratori per la ricerca,</i></p> <p><i>2 foresterie aziendali,</i></p> <p><i>3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;</i></p> <p><i>4 agriturismo;</i></p> <p><i>f4 Colture intensive:</i></p> <p><i>1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;</i></p> <p><i>2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo e1</i></p> <p><i>f5 allevamenti aziendali o interaziendali</i></p> <p><i>f6 impianti zootecnici intensivi</i></p> <p><i>f7 infrastrutture tecniche di difesa del suolo</i></p> <p><i>f8 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali domestici</i></p> <p><b>g Altro / Destinazioni d'uso pubbliche</b></p> <p><i>g1 autorimesse e parcheggi pubblici e privati</i></p> <p><i>g2 impianti sportivi scoperti</i></p>
--	--



Di conseguenza si adeguano anche i seguenti articoli:

- ⇒ 3.5, commi 2 e 3;
- ⇒ 3.21, commi 1 e 2;
- ⇒ 3.43.1, comma 2;
- ⇒ 3.43.2, comma 2;
- ⇒ 4.10

Inoltre, ai sensi della L.R. 12/2017, si adegua anche il comma 1 dell'art. 1.4, lett. S) come segue:

*“Sono considerate variazioni d'uso i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo comma 4, in conformità all'art. 28 della Lr 15/2013. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dalla disciplina del PSC o del RUE.*

*Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'art. 4 del D. LGS. 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della Legge 5 marzo 2001, n. 57) purché contenuta entro il limite del ~~20%~~ 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di ~~250-mq~~ 500 mq ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili, nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici”.*

3) Si modifica l'art. 3.21, comma 3, lett. d), punto d3:

*“ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:  
1 laboratori per la ricerca;  
2 foresterie aziendali;*



	<p>- nell'edilizia di base residenziale di recente costruzione Tipi N2;</p> <p>3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;</p> <p>4 agriturismo:</p> <p><del>- funzione ricettiva: negli edifici di base residenziale di recente costruzione Tipi N2;</del></p> <p><del>- altre funzione"</del></p> <p>4) Si modifica il comma 5 dell'appendice "C" inserendo il nuovo punto 4) come segue:</p> <p><i>"4) In casi particolari (allevamento, agricoltura, pastorizia, ecc.), all'azienda agricola titolare di progetti attinenti ad investimenti relativi allo sviluppo rurale, potranno essere autorizzate recinzioni in rete metallica fissa zincata a maglie larghe sostenuta da pali zincati o da essenze legnose con la finalità di proteggere da rischio di attacchi. Tali interventi sono comunque da escludersi in aree soggette a vincolo paesaggistico"</i></p>
--	---

I sottoscritti progettisti, inoltre, rilevano alcune correzioni/modifiche da apportare ai seguenti punti.

1) Art. 4.4, comma 4:

"I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso e su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura non inferiore a ~~5 mq ogni 100 mq di SL~~ **6 mq ogni 100 mq di SL (Superficie Lorda)** ad eccezione delle funzioni direzionali, di quelle di cui alle lettere c6 e c7 dell'art. 4.10 e delle funzioni commerciali, che deve essere nella misura non inferiore a 5 mq ogni 100 mq di SL (si veda tabella all'art. 4.10)".

2) Tavola di corrispondenza con la D.G.R. n. 922/2017: si rilevano alcune correzioni come segue.

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>		
ORGANIZZAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO COME DEFINITE ALL'INTERNO DELL'ALLEGATO I ALLA DGR 922/2017	TAVOLA DI CORRISPONDENZA con l'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO	
	DOCUMENTO	ARTICOLO
a) le definizioni tecniche uniformi;	NORME	PARTE I - Titolo II Art. 1.4
b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;	NORME	PARTE III – <del>Titolo III</del> <b>Art. 3.1 fino a</b>



Relazione di controdeduzione alle osservazioni

		<p><del>PARTE III – Titolo VIII</del>  <del>Art. 3.44</del>          Titolo II, art. 3.3, 3.4, 3.5</p>
c) le disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato III del presente Atto regionale di coordinamento tecnico), che attengono:		<p><del>Nei punti seguenti</del>          Si rimanda all'allegato "III" alla DGR 922/2017</p>
c.1. al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;	ALLEGATO 01	<p>PARTE II – Titolo I          Art. 2.1 fino a          PARTE III – Titolo IV          Art. 3.14</p>
c.2. ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:		nei punti seguenti
c.2.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;		
c.2.2. ai rispetti:	NORME	<p>PARTE IV – Titolo IV  <del>Art. 4.15 fino a Art. 4.18</del>          Art. 4.17</p>
stradale		
ferroviario		<p><del>Non pertinente</del>          Si rimanda al punto B.2.2 dell'allegato III alla DGR 922/2017</p>
aeroportuale		<p><del>Non pertinente</del>          Si rimanda al punto B.2.3 dell'allegato III alla DGR 922/2017</p>
cimiteriale	NORME	<p>PARTE IV – Titolo V          Art. 4.23</p>
corsi d'acqua	NORME	<p>PARTE II – Titolo I          Art. 2.1 e          PARTE II – Titolo III          Art. 2.9 e si rimanda al punto B.2.5 dell'allegato III alla DGR 922/2017</p>
acquedotti		<p>Da inserire e si rimanda al punto B.2.6 dell'allegato III alla DGR 922/2017</p>
impianti di depurazione	NORME	<p>PARTE IV – Titolo V          Art. 4.24</p>
elettrodotti	NORME	<p>PARTE IV – Titolo V          Art. 4.19</p>
gasdotti	NORME	<p>PARTE IV – Titolo V          Art. 4.21</p>
demanio marittimo		<p><del>Non pertinente</del>          Si rimanda al punto B.2.10 dell'allegato III alla DGR 922/2017</p>
c.2.3. alle servitù militari;		<p><del>Non pertinente</del>          Si rimanda al punto B.3 dell'allegato III alla DGR 922/2017</p>



c.2.4. agli accessi stradali;		<del>Non pertinente</del> Si rimanda al punto B.4 dell'allegato III alla DGR 922/2017
c.2.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;		<del>Da inserire</del> Si rimanda al punto B.5 dell'allegato III alla DGR 922/2017
c.2.6. ai siti contaminati;		<del>Da inserire</del> Si rimanda al punto B.6 dell'allegato III alla DGR 922/2017
c.3. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;	NORME	PARTE II – Titolo I Art. 2.1 e PARTE II – Titolo IV Art. 2.10
	<del>ALLEGATO 01</del>	<del>PARTE I – Titolo I Art. 1.1 fino all'Art. 1.3</del>
c.4. alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.	NORME	PARTE I – Titolo II Art. 1.5 e PARTE IV Titolo V Art. 4.20.1, Art. 4.20.2, Art. 4.22
d) la modulistica edilizia unificata (di cui all'Allegato IV del presente Atto regionale di coordinamento tecnico);	ALLEGATO 03	Documento non presente quindi introdotto dal presente RUE

**PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

**Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

**PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

ORGANIZZAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO COME DEFINITE ALL'INTERNO DELL'ALLEGATO I ALLA DGR 922/2017	TAVOLA DI CORRISPONDENZA con l'ATTUALE REGOLAMENTO EDILIZIO	
	DOCUMENTO	ARTICOLO
1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;	ALLEGATO 01	PARTE I – Titolo I Art. 1.1 fino alla PARTE I Titolo II Art. 1.5
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale		Disciplinato a livello Comunale
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP. <i>È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico. (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).</i>	<del>ALLEGATO 01</del>	<del>Disciplinato a livello Comunale</del> Parte I – Titolo II, art. 1.5

**Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;	NORME	PARTE II – Titolo II
--	-------	----------------------



2. certificato di destinazione urbanistica;		Legge Regionale 15/2013
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;		Legge Regionale 15/2013
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;	ALLEGATO 01	PARTE III – Titolo III Art. 3.13
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;	ALLEGATO 01	PARTE IV – Titolo I Art. 4.1 fino all'Art. 4.5
6. Pareri preventivi;	ALLEGATO 01	PARTE II – Titolo II Art. 2.1, <del>Art. 2.16</del> e PARTE V – Titolo I Art. <del>5.2</del> <del>5.3</del>
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;	ALLEGATO 01	PARTE II – Titolo II Art. 2.8 e Art. 2.12
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;	ALLEGATO 01	PARTE III – Titolo III Art. 3.12
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;		Disciplinato a livello Comunale
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.		Non pertinente