

VARIANTE PARZIALE AL PRG_ ART.15 LR 47/78_
ADOZIONE
NTA_PROPOSTA DI MODIFICA



CITTÀ DI SAVIGNANO SUL RUBICONE
Provincia di Forlì - Cesena

P.R.G. - VARIANTE GENERALE 2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO INTEGRATO

Come da delibera di G.P. n. 8928/2004

Coordinato con le modifiche apportate a seguito dell'approvazione della disciplina di recupero dei fabbricati di valore storico testimoniale nel territorio rurale con delibera di G.P. n. 57910/2005 e con le modifiche apportate con la variante alla zona agricola per l'inserimento di dispositivo di attuazione tramite presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale approvato con delibera di C.C. n. 87 del 29.09.2005, coordinato con la variante del. c.c. n. 67 del 05.07.2007

LEGENDA MODIFICHE

~~SDDFD~~ parti di testo eliminate

SGHAS parti di testo aggiunte

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - PREMESSE GENERALI

ART. 1 FINALITÀ E CONTENUTO DEL P.R.G.

ART. 2 APPLICAZIONE DEL P.R.G.

ART. 3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI

ART. 5 INDICI EDILIZI - DEFINIZIONI

ART. 6 DISTANZE E ALTEZZE - DEFINIZIONI

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 8 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

ART. 9 INTERVENTO PREVENTIVO

ART. 10 INTERVENTO DIRETTO

CAPO II - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

- ART. 11 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (INIZIATIVA COMUNALE)
- ART. 12 ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.P.I.P.)
- ART. 13 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. (P.P.I.P., P.I.I. e P.R.U)
- ART. 14 CONVENZIONE PER PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

CAPO III - MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO

- ART. 15 CONCESSIONE A EDIFICARE
- ART. 16 CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA
- ART. 18 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

CAPO IV - URBANIZZAZIONI

- ART. 19 OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI

- ART. 21 DESTINAZIONI D'USO
- ART. 22 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE
- ART. 23 AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE
- ART. 24 VIABILITÀ - NORME GENERALI
- ART. 25 STANDARDS URBANISTICI
- ART. 26 TUTELA DELL'AMBIENTE

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

- ART. 27 DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 28 DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- ART. 29 ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE - G
- ART. 30 ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - F1
- ART. 31 ZONE DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE - F2
- ART. 32 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

- ART. 33 ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI - A
- ART. 34 ZONE OMOGENEE - B
- ART. 35 ZONE RESIDENZIALI PER IL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - BO
- ART. 36 ZONE RESIDENZIALI DA RECUPERARE - BR
- ART. 37 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - B1
- ART. 38 ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A DISCIPLINA DI INTERVENTO PARTICOLAREGGIATO - B2
- ART. 39 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE IN ATTO - C1
- ART. 40 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - C2
- ART. 41 ZONE A VERDE PRIVATO
- ART. 42 ZONE DEGLI ARENILI E DELLE SPIAGGE

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

- ART. 43 DEFINIZIONI
- ART. 44 ZONE PRODUTTIVE PER IL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - DO
- ART. 45 ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - D1
- ART. 46 ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE - D2
- ART. 47 ZONE D2C - PRODUTTIVE DI ESPANSIONE IN ATTO
- ART. 48 NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE D1, D2 e D2C
- ART. 49 ZONE PRODUTTIVE D1 E D2 INTERESSATE DAL COMMERCIO E DEPOSITO AUTOVEICOLI
- ART. 50 ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - D3
- ART. 51 ZONE PER CAMPEGGI - D4
- ART. 52 ZONA AD ALTA CENTRALITÀ
- ART. 53 AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE
- ART. 54 ZONE PRODUTTIVE TURISTICO - RICETTIVE - D6

<u>ART. 55</u>	<u>ZONE DI RECUPERO PRODUTTIVO</u>
<u>ART. 55 bis</u>	<u>ZONE PER DEPOSITO DI MATERIALI ALL'APERTO D8</u>
<u>ART. 56</u>	<u>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" - ZONE AGRICOLE</u>
<u>ART. 57</u>	<u>INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE</u>
<u>ART. 58</u>	<u>FINALITÀ DEGLI INTERVENTI</u>
<u>ART. 59</u>	<u>PARERE DELLA COMMISSIONE CONSULTIVA PER LE ZONE AGRICOLE</u>
<u>ART. 60</u>	<u>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</u>
<u>ART. 61</u>	<u>EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE</u>
<u>ART. 62</u>	<u>CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE</u>
<u>ART.63 bis</u>	<u>PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE</u>
<u>ART. 64</u>	<u>STATO DI FATTO E FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI</u>

TITOLO IV - NORME SPECIALI

<u>ART. 65</u>	<u>ZONE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO</u>
<u>ART. 66</u>	<u>FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>
<u>ART. 67</u>	<u>AREE INTERESSATE DA ALLAGAMENTO E RISTAGNO D'ACQUA CON ALTEZZA SUPERIORE A 50 CM.</u>
<u>ART. 68</u>	<u>BIOEDILIZIA - INCENTIVI E PROMOZIONE</u>

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - PREMESSE GENERALI

ART. 1 FINALITÀ E CONTENUTO DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale disciplina le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale nel rispetto delle leggi nazionali e regionali, in funzione delle esigenze della comunità locale, assicurando nel massimo grado il controllo pubblico del territorio e dell'uso del suolo e l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati. Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

- 1: Relazione generale d'adozione e di contro deduzione
- 2: Norme tecniche di Attuazione
- 3: Carta dei vincoli scala 1:5.000
da 4a-1V1 a 4a-3V1
da 4a-1V2 a 4a-3V2
- 4: Carta delle zone scala 1:5.000 da 4a-1 a 4a-3
- 5: Carta delle zone scala 1:2.000 da 4b-1 a 4b-12
- 6: Piano dei servizi scala 1:5000
- 7: Tavola sinottica
- 8: Disciplina particolareggiata per la zona omogenea A
- Tav. d'analisi e di progetto scala 1:1000
- Normativa tecnica d'attuazione
- 9: Indagine geologico - ambientale

ART. 2 APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 Gennaio 1977 n. 10, della legge urbanistica regionale n. 47/1978, della L.R. n. 20/2000, la disciplina

urbanistica del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione. Gli immobili che alla data di adozione della variante al P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

In caso di controversia nell'applicazione del P.R.G. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici, fra questi ultimi prevalgono quelli a scala con denominatore minore.

ART. 3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di costruire da parte del Responsabile di Settore.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria (indicate nel successivo art. 4) a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI

DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI^{1[1]}

- 1) Superficie territoriale (St): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
- 2) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.
La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.
- 4) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).
- 5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).
- 6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).
- 7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1)^{2[2]}

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti.

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;

¹ [1] Definizione tratta dallo schema di Regolamento Edilizio Tipo (art. 2 L.R. 33/90)

² [2] Definizione tratta dalla Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 - art. A-23

- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)^{3[3]}

Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;
- c) la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla U1.

APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo, e specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto. Nei piani urbanistici attuativi dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante della applicazione degli indici alla superficie di lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante alla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

ART. 5 INDICI EDILIZI - DEFINIZIONI

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

Su = Superficie utile:

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale, vano ascensore, cavedi, ecc..).

Nel computo della superficie utile devono includersi:

- La superficie delle scale da conteggiarsi per ogni piano, i pianerottoli, i vani ascensore;
- Le scale esterne, anche se scoperte, poste al servizio dei piani superiori al primo piano abitabile;
- Gli attici e i sottotetti abitabili o adibiti a locali di servizio che hanno una altezza media superiore al ml. 1.70^{4[4]}, calcolata nella continuità della falda di copertura fra il punto più

³ [3] Definizione tratta dalla Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 - art. A-24

⁴ [4] Riferimento alla definizione di Superficie non residenziale (S.n.r.) tratta dallo schema di Regolamento Edilizio Tipo (art. 2 L.R. 33/90)

alto dell'intradosso di quest'ultima e l'estradosso dell'ultimo solaio con la esclusione di locali tecnici per gli ascensori;

- Le logge ed i balconi, quando superano il 30% della superficie utile complessiva dell'edificio, costituiscono comunque superficie utile le parti delle logge aventi una profondità superiore a ml. 2,00 misurata a filo del muro perimetrale esterno.
- Gli spazi porticati aperti, quando non sono d'uso pubblico, per la superficie eccedente il 20% della superficie coperta dell'edificio, fatta eccezione per gli spazi porticati aperti di edifici d'abitazione costruiti in zona agricola "E", per un massimo del 50% della superficie coperta.

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- I portici aperti di uso pubblico per i quali la destinazione ad uso pubblico risulti da atto registrato e trascritto;
- Le autorimesse, i locali e i portici di servizio alle abitazioni singole o collettive quando abbiano un'altezza netta non superiore a m. 2,40 qualora detti locali siano collocati sotto entro la superficie coperta dell'edificio. I locali di cui sopra, nel caso in cui producono aumento della superficie coperta dovranno essere computati per la parte eccedente; viceversa i locali di cui sopra non vanno computati quando ricavati in fabbricati preesistenti alla data di adozione del P.R.G. sia aggregati che separati, limitatamente per quanto attiene le autorimesse alla superficie minima richiesta dalle norme di attuazione per i parcheggi di pertinenza in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso o di zona.
- Lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, in conformità al D.lgs. 115/2008 art 11, comma 1 e 2 necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo D.lgs, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura.
- ~~Ad esclusione delle zone agricole,~~ Le cantina ed i locali di servizio totalmente interrati che fuoriescono da terra, al di fuori delle proiezioni dell'edificio della superficie coperta, per un massimo di 50 cm rispetto la quota media del piano stradale e aventi un'altezza utile minore o uguale di m. 2,40; nel caso in cui detti locali non rispettino i limiti suddetti, verranno conteggiati totalmente nella Su.

Al fine della determinazione della superficie utile, per loggia si intende quello spazio coperto ricompreso nella sagoma della superficie coperta dell'edificio ed aperto integralmente almeno su un lato sia al piano terra che ai piani superiori. Per portico si intende quello spazio delimitato da pilastri posto sotto l'edificio o in aderenza laterale allo stesso ed aperto su due lati ed almeno per il 50% del suo perimetro

Sq = Superficie coperta:

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

Q = Rapporto di copertura - (Sq/Sf)

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

B) DEFINIZIONE DI ALTEZZE

Hu = Altezza utile degli spazi locali (Hu)⁵[5]:

È data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei 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. Nei locali con soffitti inclinati a più

⁵ [5] Definizione tratta dallo schema di Regolamento Edilizio Tipo (art. 2 L.R. n. 33/90)

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 ed Su la relativa superficie utile.

H_f = Altezza di ciascuna fronte del fabbricato.

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato si misura come distanza tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1a e 1b ed il più basso tra gli elementi indicati e i successivi punti 2a, 2b, 2c, 2d. L'altezza massima di un fabbricato calcolata nel suo punto più alto è determinata dall'altezza massima consentita per ogni zona omogenea e da una falda di copertura con pendenza massima del 35%

Gli elementi da considerare sono:

- 1a- il soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);
- 1b- il bordo inferiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore del parapetto, se in muratura);
- 2a- quota media del terreno allo stato naturale (~~sono~~ solo nella zona collinare);
- 2b- quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata;
- 2c- quota media del marciapiede o del piano stradale aumentato di 20 cm. Nel caso non esista marciapiede;
- 2d- il piano di campagna.

H = Altezza massima del fabbricato.

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella della sua fronte più alta, misurata secondo quanto specificato al precedente paragrafo con esclusione dei torrini, scale ed extracorsa di ascensori.

C) DEFINIZIONE DI VOLUMI

Vu = Volume Utile (~~Vu~~):

Definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili, (ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L. 24/07/1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici degli ascensori).

Nel caso in cui il sottotetto concorra alla formazione della Su , il volume è determinato dal volume del solido individuato dal piano di calpestio dell'ultimo piano abitabile, dall'intradosso della copertura e dai piani verticali passanti per il perimetro delle murature esterne.

ART. 6 DISTANZE E ALTEZZE - DEFINIZIONI

1) Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone di complemento residenziale B è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.⁶[6]

Nelle zone di espansione residenziale C è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, salvo il caso in cui gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo non superiore a ml. 12, in tal caso dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di ml. 10. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

2) Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade.

All'interno delle zone di espansione C, le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli

⁶ [6] Definizione tratta dal D.M. 02/04/1968.

edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,01 e ml. 14,00;
- ml. 10,0 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 14,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo art., nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà viene determinata quale distanza minima fra il fabbricato in qualsiasi punto, anche se aggettante, ed il confine.

Fanno eccezione alla distanza minima così determinata manufatti di qualsiasi genere, compresi seminterrati non più alti, in ogni punto, di ml. 1,00 dalla quota del piano stradale o del piano di campagna allo stato naturale se più sfavorevole.

I balconi ad altezza dal suolo superiore a ml. 2,20 e le scale esterne a sbalzo potranno avere una distanza minima dai confini di ml. 3,00; le scale aperte, i balconi, i terrapieni, i terrazzamenti e similari ad altezza inferiore alla misura sopra riportata potranno avere una distanza dai confini pari a ml. 1.50 fatto salvo il rispetto di quanto stabilito al successivo punto 5).

Cornicioni, pensiline, corpi aggettanti non praticabili potranno osservare una distanza minima di ml. 1,50.

Derogano dalle distanze così stabilite eventuali corpi tecnici quali: canne fumarie, pareti ventilate, quinte murarie se isolate, ascensori o sollevatori, per i quali valgono inderogabilmente le norme sulle distanze previste dal codice civile e la visuale libera prevista dal D.M. 02.04.1968.

La distanza minima descritta come sopra va rispettata anche fra due zone omogenee diverse ad eccezione delle aree destinate a verde privato.

Fanno eccezione distanze inferiori definite attraverso interventi urbanistici preventivi, con previsioni planovolumetriche.

Per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stesse con un minimo di ml. 5,00 .

Anche dai confini di zona (destinazione d'uso di P.R.G.) deve essere mantenuta la distanza di ml. 5,00 ad eccezione delle aree destinate a verde privato per le quali è consentita l'edificazione a confine. Per le distanze dai confini di zona e di proprietà vale la possibilità di deroga attraverso l'intervento urbanistico preventivo.

Fanno eccezione all'applicazione delle distanze sopra riportate la realizzazione di attrezzature tecniche del territorio quali cabine elettriche, centraline del gas, ed ogni altra centrale tecnologica; le stesse, qualora assolvono ad una funzione di pubblica utilità, sono tenute al rispetto delle distanze come stabilite dall'art. 873 del Codice Civile previo acquisizione dei pareri di ARPA ed AUSL

Su tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione della zona agricola, gli alberi di alto fusto, arbusti e siepi, dovranno avere una distanza dai confini di proprietà secondo il disposto dell'art. 892 del Codice Civile.

4) Altezze.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche delle zone, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

Per i vani non abitabili l'altezza minima è di ml. 2,20 (cantine, box, garage), mentre per le centrali termiche l'altezza minima è di ml. 2,50.

Alle altezze massime degli edifici, consentita dalle specifiche norme di zona, in conformità al D.lgs. 115/2008 art 11, comma 1 e 2 e possibile aumentare lo spessore degli elementi di copertura e dei solai intermedi nella misura massima prevista dalla richiamata norma, distinti per interventi di nuova costruzione che di ristrutturazione e necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo D.lgs..

5) Quota del marciapiede.

La quota del marciapiede del fabbricato non potrà superare la quota dell'asse stradale di una misura pari al 10% della mutua distanza con un massimo assoluto di ml. 1,00 ad eccezione della zona collinare.

6) Sottotetti agibili ed abitabili.

I vani sotto le falde del tetto destinati a depositi e ripostigli occasionali, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i ml. 1,70, calcolata nella continuità della falda di copertura fra il punto più alto dell'intradosso di quest'ultima e l'estradosso dell'ultimo solaio con la esclusione di locali tecnici per ascensori. I locali con altezza media superiore a ml. 1,70 saranno computati nella volumetria secondo le modalità e prescrizioni dell'art. 5 (indici edilizi);

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo dei programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti. Gli strumenti di attuazione, sia pubblici che privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

ART. 8 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

È il principale strumento di attuazione del P.R.G., destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione e il bilancio del Comune e quindi con il piano annuale e triennale delle opere pubbliche.

Il programma di attuazione del P.R.G. ha durata triennale definito come indirizzo programmatico nel piano triennale delle opere pubbliche, potrà essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione, con le stesse procedure della sua adozione.

Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:

- a) Il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, con l'indicazione delle spese e relativo finanziamento contenute nel piano triennale delle opere pubbliche;
- b) Le indicazioni delle aree e degli immobili da espropriare per i piani P.E.E.P. ai sensi della legge 22/10/1971 n° 865;
- c) L'individuazione dei piani attuativi cui sono collegate le opere pubbliche contenute nel piano triennale;

d) I contenuti del bilancio pluriennale comunale coordinato dal programma triennale delle opere pubbliche;

Il contenuto dei P.P.A. dovrà essere coordinato rispetto alla legislazione statale e regionale vigente.

ART. 9 INTERVENTO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme o dal programma pluriennale di attuazione e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto diretto.

L'intervento preventivo ha lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e la trasmissione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima e inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalla legislazione urbanistica vigente nazionale e regionale in vigore nonché delle scelte programmatiche del P.R.G. stesso.

Gli interventi preventivi sono:

- 1) Il piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e all'art. 20 L.R. n° 47 del 07/12/78.
 - 2) I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 Aprile 1962, n°167 e art. 23 L.R. n° 47 del 07/12/78.
 - 3) I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n° 865 e art. 24 L.R. n° 47 del 07/12/78.
 - 4) I piani di recupero di cui al titolo IV legge 5 Agosto 1978 n° 457, e di cui all'art. 26 L.R. n° 47 del 07/12/78.
 - 5) I piani particolareggiati di iniziativa privata (piani di lottizzazione) di cui all'art. 10 legge 6 Agosto 1967 n° 765 e art. 25 L.R. n° 47 del 07/12/78..
 - 6) I piani di sviluppo aziendale per le zone omogenee E, di cui all'art. 40 L.R. n° 47 del 07/12/78.
 - 7) I Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) L. 17/02/1992 n. 179 e L.R. 6/95.
 - 8) I Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) L. 04/12/1993, n. 493;
 - 9) I Programmi di riqualificazione urbana P.R.U. D. M. 21/12/94 e L.R. 3/7/98 n. 19;
- Sono di iniziativa comunale il n.1) Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, il n. 2) P.E.E.P., il n.3) P.I.P., il n.4) Piano di Recupero.
- Sono di iniziativa privata il n.5) piano di lottizzazione, il piano di recupero .4), il P.S.A. n.6).
- Sono di iniziativa pubblica e privata il n. 7) Programmi Integrati d'Intervento, il n. 8) Programmi di Recupero Urbano e il n. 9) Programmi di riqualificazione urbana.

ART. 10 INTERVENTO DIRETTO

Si applica in tutte le zone del territorio in cui non è richiesto l'intervento previsto ai sensi dei successivi articoli 11-12-13 ovvero in attuazione degli interventi attuativi preventivi pubblici e/o privati.

Ogni intervento attuativo diretto è subordinato al rilascio di specifico permesso a costruire o dichiarazione di inizio attività di cui alla disciplina generale dell'edilizia "L.R. 31/02", per tutte le opere comportanti trasformazione del suolo come disciplinato, purchè l'area oggetto d'intervento attuativo diretto sia già servita da opere di urbanizzazione primaria ovvero si debbano prevedere solo opere di completamento di infrastrutture esistenti.

CAPO II - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

ART. 11 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (INIZIATIVA COMUNALE)

I piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica (PPI) sono obbligatori, ai sensi dell'art. 20 Legge Regionale n° 47 del 07/12/78, nelle seguenti zone:

- a) Nelle zone omogenee A, qualora non siano previsti i piani per l'edilizia economica e popolare o i piani di recupero di cui all'art. 27 e seguente legge 5 Agosto 1976 n. 457.
- b) Nelle zone omogenee B, per la trasformazione d'uso o ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni, individuate nella cartografia di P.R.G., e comunque per interventi superiori a 30.000 mc. E per le nuove costruzioni con indice superiore a 3 mc/mq. Ove non sia previsto dal P.R.G. quello di iniziativa privata.
- c) Nelle zone omogenee C e D (fatte salve le aree esistenti, sia residenziali che produttive, sulle quali, esistendo la rete delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e degli spazi per il soddisfacimento degli standards, si può intervenire con Permesso di costruire diretto, art. 38-39, quarto comma L.R. n° 47 del 07/12/78), ove non sia previsto l'intervento con i piani per l'edilizia economica e popolare, con i piani per gli insediamenti produttivi o con i piani particolareggiati di iniziativa privata. (Zone E).
- d) Per la sistemazione delle spiagge e degli arenili, in base all'art. 33, comma 20, della L.R. n° 47 del 07/12/78.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica devono indicare:

- a) Gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati da P.P.I. e le relative opere;
- b) Le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento;
- c) Le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di P.R.G. ;
- d) Il progetto planivolumetrico dell'area se previsto dal programma di attuazione;
- e) Gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) La quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) Gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.I., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e gli oneri di urbanizzazione. Il P.P.I. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la sistemazione generale necessaria all'attuazione del piano stesso.

ART. 12 ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.P.I.P.)

Gli altri piani particolareggiati di iniziativa pubblica, di cui all'art. 9 delle presenti norme, dovranno indicare gli elementi previsti per il PPI al precedente art. 11, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alle rispettive leggi.

L'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica è regolata dall'art. 22 legge regionale 7/12/1978 n. 47/23.

ART. 13 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. (P.P.I.P., P.I.I. e P.R.U)

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte obbligatoriamente ai piani di iniziativa pubblica, sulla base delle previsioni del programma di

attuazione, la proprietà elabora piani particolareggiati di iniziativa privata, per una superficie minima insediativa indicata dalle planimetrie o dal Programma di Attuazione, quando tale indicazione non sia contenuta nelle planimetrie stesse.

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono autorizzati dopo la stipula delle Convenzioni tra il Comune ed i privati che regola i modi e tempi di attuazione, vedi art. 14.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata deve contenere i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione nella quale sia compresa, oltre a quanto previsto agli artt. 31 e 32 della L.R. n. 47/78 e s.m.i. per i piani particolareggiati, sia l' indicazione dell' entità dell' intervento dimensionato in superficie territoriale, sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d' uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1: 2000 nonchè elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l' intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l' altro:
 - 1) rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose;
 - 2) costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - 3) elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - 4) viabilità e toponomastica;
 - 5) altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1: 500 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 con l' indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d' uso specificatamente per il piano terreno, dei materiali con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche, per l'attuazione con procedura semplificata D.I.A. occorre specificare i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi ;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
- l) progetto di massima dell' impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- m) norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l' attuazione del piano;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- p) dichiarazione del Sindaco o del Responsabile tecnico attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all' interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - all' interno di zone soggette a vincolo idrogeologicoforestale;
 - all' interno della zona territoriale omogenea A o in area d' interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell' abitato;
 - in area dichiarata sismica.

Nell'ambito dei comparti del P.R.G. da attuarsi attraverso piano attuativo sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, prima dell'approvazione o in assenza dello stesso, sono ammessi sugli edifici esistenti, per singole asseverazioni, gli interventi previsti dall'art. 5 della Legge Regionale 31/2002, purché conformi alle destinazioni d'uso previste dalle norme di zona e compatibilmente con altri eventuali e specifici vincoli.

-

ART. 14 CONVENZIONE PER PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata lo schema di convenzione deve contenere, oltre a quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; nonché l'eventuale definizione di opere pubbliche da realizzare a cura del privato non a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria collegata al piano annuale e triennale delle O.O.P.P.^{7[7]}

Nei piani particolareggiati di iniziativa privata la convenzione deve precisare:

- a) La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché degli allacciamenti alle urbanizzazioni esterne al comparto di intervento;
- b) L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi per le proprietà che eventualmente concorressero alla presentazione del piano ;
- c) La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al piano nelle planimetrie di P.R.G. e l'assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri o delle esecuzioni delle opere suddette,
- d) L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune;
- e) Nel caso in cui si verifichi difformità tra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissate dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito di unità di intervento, si procederà al conguaglio in valore monetario, secondo criteri fissati con apposita deliberazione di Consiglio Comunale;
- f) L'impegno a operare la cessione gratuita di tutte le opere pubbliche e le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dalla stipula della convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del p.p. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- h) I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo, in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune, per comprovati motivi, la validità del piano., decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

7

[7] L.R. 47/78 e s.m.i., art. 49, 1° comma, lettera a.

- i) Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l) L'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi entro i termini di validità della convenzione;
- m) L'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 comma 1) e 4) , della legge 28 Gennaio 1977, n° 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio del Permesso di costruire per l'intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modo e forme di legge.

CAPO III - MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO

ART. 15 PERMESSO DI COSTRUIRE

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva dei piani di cui al Titolo 2, Capo 2, delle presenti norme. In dette zone il Permesso di costruire è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 11, comma g) richiamate dall'art. 13, nonché dalle convenzioni di cui all'art. 14, delle presenti norme.

Presupposti per il rilascio del Permesso di costruire sono:

- 1) Inclusione dell'area di intervento del programma pluriennale di attuazione;
- 2) Che l'area oggetto dell'intervento, sia servita dalla opera di urbanizzazione primaria, secondo il precedente art. 4;
- 3) Ove l'area sia servita solo in parte da opere di urbanizzazione primaria, deve esistere l'impegno del Comune per il completamento delle stesse, convalidato da iscrizione e bilancio;
- 4) Ove non si verificassero le condizioni di cui al punto 3), deve esistere l'impegno del privato a completare, per quanto di sua spettanza, le opere di urbanizzazione contemporaneamente alla costruzione. Tale impegno si realizza qualora venga emessa dal privato, a favore del Comune polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo delle opere previste;
- 5) Al versamento al Comune, in apposito conto vincolato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 4;
- 6) La titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il Permesso di costruire.

Nei casi previsti dagli art. 9, della legge 28 Gennaio 1977 n.10, il Permesso di costruire è gratuito ed è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse sul necessario triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del Permesso di costruire, eccetto i casi di cui alla lett. a) dell'art. 9, (senza essere esclusi nel programma di attuazione); nonché alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che deve prevedere tra l'altro:

- 1) Caratteristiche costruttive e tipologie degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 2) L'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione nei casi in cui alle lettere a) b) e d) dell'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977 n°10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'art. 10 della citata legge;
- 3) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

ART. 16 CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Nei casi di edilizia residenziale abitativa, quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone di affitto dalle presenti norme, il

concessionario può comunque stipulare una convenzione ai sensi dell'art. 7 e 8 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, al fine di ridurre il corrispettivo del Permesso di costruire al solo contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

ART. 17 TERMINI DI DECADENZA DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE

(soppresso)

ART. 18 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria corrisponde ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altro Permesso di costruire a edificare sulle superfici stesse tesa a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare. Non è ammesso il trasferimento di un volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

CAPO IV - URBANIZZAZIONI

ART. 19 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 4, comma 2) e 3). Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

ART. 20 CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

(soppresso)

CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 21 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni di piani particolareggiati di iniziativa privata, nonché nelle convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio del Permesso di costruire. Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal Permesso di costruire. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge.

ART. 22 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

(Il presente articolo verrà mantenuto in via transitoria sino all'approvazione del R.U.E.)

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per Permesso di costruire gli alberi esistenti, di alto fusto e di particolare pregio ambientale, dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato; ove possibile ogni pianta abbattuta in base al progetto dovrebbe essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre scelte tra le specie indicate nell'allegato A.

In tutti i progetti per Permesso di costruire sarà infatti incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ecc...) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziali, artigianali o industriali, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 80 mq. di superficie scoperta e l'area sistemata a verde o con soluzioni che prevedono una permeabilità del terreno non inferiore al 90% (esclusi i giardini pensili, le sistemazioni sulle coperture e le aree pavimentate anche con auto bloccanti aperti) deve essere pari ad almeno $\frac{1}{4}$ della superficie fondiaria del lotto. Negli interventi su edifici esistenti in lotti edificati o parzialmente edificati delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale i rapporti sopraindicati potranno essere derogati qualora si dimostri l'impossibilità o la non convenienza sotto il profilo tecnico urbanistico a rispettarli.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate e ammesse dall'elenco allegato A.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

ALLEGATO A : ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE COSTITUENTI ASSOCIAZIONI VEGETALI TIPICHE DELLA PIANURA E COLLINA ROMAGNOLA - ESSENZE ARBOREE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE.

Le seguenti essenze arboree, costituenti associazioni vegetali tipiche, devono essere prescelte per nuovi impianti arborei, ad eccezione dei frutteti.

Nei nuovi impianti e nelle operazioni di conversione, i rapporti quantitativi sono:

- Per il gruppo A 90%
- Per il gruppo B 10%

GRUPPO A

- Essenze appartenenti alle associazioni vegetali originarie locali:

Oppio o Testuccio,
Acerò fico,
Acerò riccio,
Acerò di monte,
Ontano nero,
Nocciolo,
Castagno,
Bagolaro o spaccasassi,
Corniolo,

Sanguinello,
Biancospino,
Cappello del prete,
Frangola o putine,
Frassino,
Orniello,
Noce,
Maggiociondolo,
Ligustro,
Nespolo,
Gelso,
Olivo,
Carpino nero,
Marruca,
Pino marittimo,
Pino silvestre,
Pioppo bianco,
Pioppo tremulo,
Pioppo gatterino,
Pioppo nero,
Pioppo cipressino,
Pado o ciliegio a grappoli,
Ciliegio canino,
Perastro,
Cerro,
Farnetto,
Farnia,
Rovere,
Roverella,
Frangola,
Salice bianco,
Salice fragile,
Salicone,
Salice da ceste,
Salice da ripa,
Sambuco,
Sorbo degli uccellatori,
Sorbo domestico,
Ciavardello,
Tamericio,
Tiglio selvatico,
Olmo campestre,
Olmo carpinifoglia.

GRUPPO B.

- Essenze non propriamente appartenenti alle associazioni originarie, ma ormai largamente naturalizzate al nostro ambiente:

Ippocastano,
Pavia,
Ontano napoletano,
Bosso,

Calicanto,
Carpinella,
Siliquastro o albero di Giuda,
Cipresso,
Forsizie,
Spino di Giuda,
Alloro nostrane,
Maclura,
Abete rosso,
Pino laricio,
Pino nero austriaco,
Platano,
Ciliegio selvatico,
Faggio,
Leccio,
Serenella,
Viburno,
Tasso.

È vietato l'impianto delle seguenti essenze arboree in tutte le zone del territorio comunale, in quanto fortemente contrastanti con il carattere ambientale:

Abies Picea Kosteriana Glauca,
Abies Picea Parryana Glauca,
Cedrus Deodara o Deodara Aurea,
Abies Nobilis Glauca,
Abies Pinsapo Glauco,
Chamaecypari,
Cupressus Arizonica,
Cryptometria,
Cupressus Lusitanica Glauca,
Cupressus Macrocarpa,
Cupressus Cashmeriana Glauca,
Pinus Parviflora Glauca,
Thuya,
Wellingtonia,
Sequoia Sempervirens.

ART. 23 AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

Sono ricavate:

- a) Nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) Nelle zone per la viabilità, come previsto dall'art. 25 delle presenti norme, anche se non indicati espressamente nelle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) In tutte le zone pubbliche e private, assoggettate a piani preventivi di attuazione.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi pubblici almeno nella seguente misura minima, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 6/8/1967 n° 765 come modificata dalla Legge n° 122 dl 24/3/1989:

- per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, previsti in tutti gli strumenti attuativi di cui all'art. 18 vanno fissate le seguenti dotazioni minime: a mq. 100 di superficie

lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq. 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq. 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, come sostituito dalla L. 122/89.

- per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso previsti negli strumenti attuativi di cui ai punti 1), 3), 4) dell'art. 18 vanno fissate le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie destinata a tali insediamenti di cui il 5% per parcheggi.
- nelle zone omogenee B, lo standard di parcheggio pubblico per ogni intervento di nuova edificazione non può essere inferiore a 5 mq/100 mc, da cedere gratuitamente all'atto del rilascio del Permesso di costruire ai margini della superficie fondiaria prospettante la pubblica via oppure in area contigua,^{8[8]} ad eccezione di quelle aree inedificate per le quali in sede di attuazione dei piani particolareggiati siano già stati previsti e ceduti.
- nelle zone omogenee G ed F lo standard di parcheggi pubblici per ogni intervento di nuova edificazione non può essere inferiore a quanto indicato nella normativa di zona di cui ai rispettivi articoli 29 e 30.

ART. 24 VIABILITÀ - NORME GENERALI

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate:

- A) Le strade e i relativi snodi
- B) I principali parcheggi pubblici
- C) Le fasce di rispetto stradale
- D) Le linee ferroviarie.

Le strade sono classificate in:

- A) Autostrade,
- B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato:
 - rientrano in tale categoria:
 - la via Emilia;
 - la strada statale n. 16 – Adriatica e relativa variante.
- C) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali: aventi larghezza della sede superiore o eguale a ml. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50.
 - Appartengono a questa categoria:
 - la provinciale Sogliano n. 11
 - la provinciale Gatteo n. 33
 - la provinciale San Mauro-Cagnona
- D) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, negli ampliamenti fronteggianti le strade determinate in rapporto al tipo di strade come classificate ai sensi dell'art. 2 del Nuovo Codice della Strada cui di seguito si fa riferimento e sono pari a:

- Fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada:
 - . 60 m per le strade di tipo A;
 - . 40 m per le strade di tipo B;

⁸ [8] art. 37 e 46 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.

- . 30 m per le strade di tipo C;
- . 20 m per le strade di tipo D, ad eccezione delle strade vicinali;
- . 10 m per strade vicinali di tipo F;
- Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250: la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste dal P.R.G. come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:
 - . 30 m per le strade di tipo A;
 - . 20 m per le strade di tipo B;
 - . 10 m per le strade di tipo C;
- All'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada:
 - . 30 m per le strade di tipo A;
- In corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada.

Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi stradali e ciclabili, impianti di distribuzione dei carburanti, chioschi ed edicole, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del Codice della Strada, conservazione dello stato di natura.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti all'interno delle suddette zone, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate altresì:

- Viabilità urbana principale di previsione di P.R.G. e successivi strumenti attuativi, deve avere la sede complessiva (somma della sede stradale e delle sedi pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predetti sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili) minima di ml. 14,00 e deve comprendere percorsi pedonali alberati e piste ciclabili. (le distanze da tale viabilità sono indicate nelle tavole di P.R.G.)
- Viabilità urbana principale esistente. Sarà sottoposta a specifica revisione per adeguare, ove possibile, la sede stradale e la dotazione di spazi di parcheggio.
- Viabilità urbana secondaria: è costituita dalle strade direttamente connesse alla viabilità principale. Deve avere la sede minima di ml. 11,00. Ove sia a fondo cieco deve essere dotata di piazzola di ritorno e larghezza complessiva di ml. 8,00, salvo i casi di strade esistenti per le quali si dimostri l'impossibilità o la non convenienza dell'allargamento, per le quali potrà essere tollerata una larghezza minima di ml. 6,00.
- Percorsi pedonali e ciclabili: devono avere la larghezza minima rispettivamente di ml. 2,00 e 2,50.
- Le fasce di rispetto stradale sono indicate nelle planimetrie di P.R.G. per le strade di categoria A, B, C, (ad esclusione delle comunali).

Entro 5 anni dalla data di approvazione della presente variante l'Amministrazione Comunale presenterà un progetto per la creazione di corsi e percorsi ciclabili in adiacenza alle principali sedi stradali esistenti nel territorio comunale.

ART. 25 STANDARDS URBANISTICI

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione minima e inderogabile di aree per i servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, calcolate sugli abitanti teorici da insediare.

Le aree per i nuovi insediamenti residenziali e turistici sono pari a 30 mq./ab., così ripartite:

- mq. 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
- mq. 4 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq. 1,2 per servizi religiosi;
- mq. 16 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, marittimo, cimiteriale;
- mq. 4 di aree per parcheggi pubblici.

Nelle zone B di complemento residenziale non assoggettate a strumento attuativo preventivo la dotazione di aree per l'urbanizzazione secondaria è definita nella misura di 18 mq./ab. (100 mc.) edificabili, di cui almeno 5 mq/ab destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Nelle zone di espansione residenziale C l'edificazione è subordinata alla dotazione minima di aree secondo le indicazioni precedenti, di norma da reperire entro il comparto o comunque entro le relative unità di intervento.

E' previsto il reperimento delle suddette aree anche all'esterno del Comparto di attuazione, purché in aree previste dal piano dei servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del Comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici. Nelle zone omogenee B, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, può essere prevista la monetizzazione delle stesse destinando le somme ricavate all'attuazione del piano dei servizi.

- Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, previsti in tutti gli strumenti attuativi di cui all'art. 9 vanno fissate le seguenti dotazioni minime: a mq. 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq. 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq. 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, come sostituito dalla L. 122/89, e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.
- Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso previsti negli strumenti attuativi di cui ai punti 1), 3), 5) dell'art. 9 vanno fissate le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie destinata a tali insediamenti di cui il 5% per parcheggi e il restante 10 % a verde pubblico e attività collettive.
- Nelle zone esistenti, di carattere residenziale e turistico, sottoposte a Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, a Piano per l'edilizia economica popolare, a Piano per gli insediamenti produttivi a Programma di Riqualificazione urbana, nel caso in cui siano ammessi interventi di demolizione e ricostruzione il Piano attuativo fissa il livello degli standards, fermo restando un minimo inderogabile corrispondente a 6 mq di parcheggio pubblico per abitante teorico calcolato ai sensi dell'art. 46, L. R. 47/78 e s.m.i.
- Le aree per servizi pubblici assicurate attraverso gli strumenti attuativi di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A., concorrono alla quantificazione complessiva degli standard di cui al presente articolo.

Per le zone D è prevista la possibilità di reperire la quota di standard relativi al verde pubblico attrezzato e attrezzature comuni anche al di fuori del comparto d'attuazione da reperire in zone G ed F degli ambiti P.R.U. anche attraverso la monetizzazione delle stesse secondo le tariffe stabilite dall'A.C., fermo restando il reperimento all'interno del comparto della quota di parcheggi pubblici. All'interno dei comparti oggetto di trasferimento, le aree corrispondenti alle superfici di standards monetizzato o trasferito saranno destinate a verde privato non potendole computare nella superficie con potenzialità edificatoria.

ART. 26 TUTELA DELL' AMBIENTE

La tutela dell'ambiente avviene operando il controllo pubblico sulle iniziative e sulle istanze che si producono sul territorio, sottoponendole a verifiche atte a garantire la salvaguardia del territorio.

Sono aree di tutela le aree individuate nella carta dei vincoli 3a) e 3c):

- a) Aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di alluvioni e di frane;
- b) Le golene recenti ed antiche dei corsi d'acqua, gli invasi dei bacini naturali ed artificiali, nonché le aree ad esse adiacenti per una adeguata profondità;
- c) Gli arenili e le aree di vegetazione dei litorali marini;
- d) Le aree umide deltizie e vallive;
- e) Le aree boschive o destinate al rimboschimento;
- f) Le aree di interesse storico, ambientale ed archeologico.

a) - Unità di paesaggio:

1. La cartografia del P.R.G., in conformità al P.T.C.P., individua le seguenti unità di paesaggio:
 - *unità n. 6 - paesaggio della pianura agricola;*
 - *unità n. 6b - paesaggio agricolo del retroterra costiero;*
 - *unità n. 7 - paesaggio della costa;*
 - *unità n. 8 - paesaggio dei fondovalle insediativi.*
2. In esse il P.R.G. si attua in conformità agli indirizzi di cui all'appendice "A" delle norme del P.T.C.P., con particolare riferimento alle seguenti azioni:
 - per quanto attiene le unità n. 6 e n. 6b: in relazione ai caratteri geomorfologici, dovrà essere posta particolare attenzione e verifica circa il vigente emungimento delle acque sotterranee, nonché circa le nuove autorizzazioni all'emungimento stesso, tenuto conto del segnalato fenomeno di subsidenza. Analogamente dovrà essere posta particolare attenzione e cautela circa l'autorizzazione alla dispersione delle acque nere, che a loro volta possono determinare inquinamento degli acquiferi. Per quanto attiene ai caratteri ambientali, va data particolare attenzione agli interventi riguardanti le aste fluviali, al fine di evitare un ulteriore aumento degli alvei artificialmente arginati, definendo interventi di arginamento naturale e provvedendo a rimuovere gli argini artificiali e rigidamente inclusivi._

b) - Il sistema collinare:

1. La cartografia del P.R.G., in conformità al P.T.C.P., individua il sistema collinare.
2. In esso il P.R.G. si attua in conformità al P.T.C.P., con particolare riferimento alle seguenti modalità:
 - qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, ritenuti ammissibili dalle norme di zona, con le seguenti prescrizioni: *manufatti a pianta rettangolare; altezza massima dei manufatti = ml. 7,50; copertura dei manufatti a falde; manto di copertura in cotto o laterizio; sono ammesse basse intensità di colorazione dei manufatti, con tipologia di tinte a "pastello";*
 - *la presenza dei manufatti deve essere mitigata mediante schermatura e quinte di essenze arboree ed arbustive autoctone, appositamente piantumate anche ad integrazione di quelle presenti; le essenze da piantumare devono avere dimensioni idonee allo scopo;*
 - sono consentiti altresì gli interventi di cui all'art. 9 comma 3, 3bis, 5, della N.T.A. del P.T.C.P., con le limitazioni contemplate nell'articolo stesso.

Le prescrizioni di cui al punto 2 si applicano anche all'area definita come "zona collinare e paesaggistica" delimitata dal perimetro tratteggiato color verde sulle tavole di zonizzazione.

c) - Il sistema forestale e boschivo:

1. La cartografia del P.R.G., in conformità al P.T.C.P., individua il sistema forestale e boschivo, che comprende anche le essenze arboree meritevoli di tutela.
2. In esso il P.R.G. si attua in conformità al P.T.C.P., con particolare riferimento alle seguenti modalità:
 - qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, ritenuti ammissibili dalle norme di zona;
 - sono consentiti altresì gli interventi di cui all'art. 10 commi 6, 7 della N.T.A. del P.T.C.P., con le limitazioni contemplate nell'articolo stesso;
 - ad integrazione di quanto previsto dal successivo art. 62 ambito E4 punto 5) delle presenti N.T.A., alle essenze arboree segnalate quali meritevoli di tutela, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 10 comma 9 della N.T.A. del P.T.C.P., fermo restando che per quanto riguarda i filari e le siepi meritevoli di tutela esistenti nell'ambito delle previsioni edificatorie o comunque di trasformazione del territorio, la pianificazione attuativa nell'assetto dei comparti e dell'edificazione dovrà conformarsi alla loro presenza e tutela.
3. Nel sistema di cui al precedente comma 1, trovano altresì applicazione le prescrizioni di massima e polizia forestale, di cui al R.D. 326/1923, nonché relative alla delibera del Consiglio Regionale n. 2354 del 01.03.1995.
4. Le fasce di vegetazione ripariale e le siepi lungo i fossi, le scarpate fluviali e le strade, concorrono alla riqualificazione del paesaggio. In tali fasce la vegetazione può essere soggetta alle normali operazioni di diradamento, ma non può essere soppressa interamente, se non in presenza di sostituzione motivata.

(nota) - ripariale: vegetazione che ha il proprio habitat naturale sulle rive dei corsi e specchi d'acqua.

d) - Il sistema delle aree agricole:

1. Le disposizioni del presente articolo riguardano le aree aventi destinazione agricola, anche se comprese in altri ambiti di tutela, disciplinati dalle presenti N.T.A..
2. La cartografia del P.R.G., individua il sistema delle aree agricole, in conformità alle cartografie (tavole numeri 3) P.T.C.P., della carta forestale e dell'uso dei suoli.
3. In esso il P.R.G. si attua in conformità al P.T.C.P., con particolare riferimento alle seguenti modalità:
 - l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici non intensivi è soggetto all'applicazione dei parametri di cui all'art. 11, comma 5, secondo capoverso, lettere a., b., c., d. della N.T.A. del P.T.C.P.;
 - è consentito il mantenimento degli allevamenti zootecnici non intensivi esistenti, anche se non rispondenti ai parametri di cui al presente articolo, a condizione che non vengano aumentate le quantità dei capi, nel caso in cui siano già superiori a quelle contemplate dai parametri sopra citati. E' consentito, se contemplato dalle norme di zona, l'ampliamento dei predetti allevamenti, a condizione che il programma aziendale collegato preveda la diminuzione delle quantità dei capi (se già superiori a quelle contemplate dai parametri sopra citati), nella misura inversamente proporzionale all'ampliamento delle superfici aziendali
 - è consentito il mantenimento degli allevamenti intensivi esistenti, in conformità alle norme di cui al successivo art. 63, interventi di tipo "H", di cui alle presenti N.T.A.;
4. Sono altresì applicabili le norme di zona, qualora non contrastino con il presente articolo di N.T.A.

e) - Il sistema costiero – riqualificazione della costa e dell'arenile:

1. La cartografia del P.R.G., individua il sistema costiero di riqualificazione della costa e dell'arenile, in conformità al P.T.C.P.

2. In esso il P.R.G. si attua in conformità al vigente piano dell'arenile, approvato in conformità all'art. 13 della N.T.A. del P.T.C.P.
3. Dopo la scadenza di validità del piano, di cui al precedente comma 2, il P.R.G. si attua in conformità all'art. 13, commi 3 e 4 della N.T.A. del P.T.C.P., con le limitazioni contemplate nell'articolo stesso.

f) - Il sistema ambientale dei bacini e corsi d'acqua:

1. La cartografia del P.R.G., individua il sistema ambientale dei bacini e corsi d'acqua, in conformità all'art. 17 del P.T.C.P.; individua altresì le aree interessate da fenomeni di probabile inondazione, come perimetrare dal Piano Stralcio di Bacino (P.S.B.), in conformità all'art. 3 (elevata probabilità), art. 4 (moderata probabilità), art. 5 (bassa probabilità).
2. Tale individuazione si articola in:
 - a) le fasce d'espansione inondabili (P.T.C.P.);
 - b) le zone comprese entro il limite morfologico (P.T.C.P.);
 - c) le zone di tutela del paesaggio fluviale (P.T.C.P.);
 - d) le zone ad elevata difficoltà scolante (P.T.C.P.);
 - e) aree ad elevata probabilità d'esondazione (P.S.B.);
 - f) aree a moderata probabilità d'esondazione (P.S.B.);
 - g) aree a bassa probabilità d'esondazione (P.S.B.).
3. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui ai precedenti commi 1 e 2 (lettere a), b), c), d), le aree elencate nel comma 3 dell'art. 17 del vigente P.T.C.P..
4. Sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo tutte le aree oggetto di trasformazione ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato per le tutele di cui all'art.17 del PTCP, e tutte le aree ricadenti nelle perimetrazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico indipendentemente dalla loro collocazione rispetto al perimetro di territorio urbanizzato.
5. Nelle zone elencate nel precedente comma 4, in conformità all'art. 17 comma 20, ultimo periodo del P.T.C.P., valgono le seguenti restrizioni tipologiche: H.M. = ml. 10,50 (tre piani fuori terra; nelle aree comprese all'interno degli ambiti territoriali di cui al precedente comma 2, lettere e), f), g), non sono ammessi piani seminterrati oppure interrati (n. 2 piani abitativi, più il piano terra a servizi); l'edificazione deve essere localizzata il più lontano possibile dal fiume ed a ridosso degli insediamenti esistenti; devono essere assicurati dei varchi visivi, percettivi dell'ambiente tutelato; le edificazioni devono essere mitigate con tinteggiature coerenti con il contesto ed adeguate all'ambiente (di bassa intensità), con l'uso di coperture a falde e con manti di copertura in laterizio o cotto; con gronde e pluviali in rame; con serramenti in legno con tinteggiatura mitigata; la mitigazione è conseguita altresì con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone e coerenti con l'ambiente circostante.
6. Nelle zone ricadenti nelle fasce di cui ai precedenti commi 1 e 2 (lettere a), b), c), d) e fatte salve le zone indicate nei precedenti commi 3 e 4, si applicano le disposizioni di cui ai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, dell'art. 17 della N.T.A. del vigente P.T.C.P.
7. Per le aree ricadenti nelle fasce di cui ai precedenti commi 1 e 2 (lettere e), f) g), si applicano le disposizioni rispettive di cui agli artt. 3, 4, 5, del P.S.B.
8. Per le aree che il P.R.G. individua come rientranti contemporaneamente nelle zone comprese nel P.S.B. e nelle zone comprese nel P.T.C.P. (sovrapposizione della localizzazione di tutele e/o vincoli), si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 7.
9. vincolo paesistico (L. 431/1985): in conformità al disposto della lettera c) degli artt. 1 e 1 quater della L. 431/1985 e s.m., sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, torrenti e

corsi d'acqua e una fascia per ogni sponda, o piede degli argini, di ml. 150 ciascuna, contenuti nell'elenco delle acque pubbliche (corsi d'acqua), di cui al T.U. 11.12.1933, n. 1775. Entro detto limite di vincolo, i progetti per gli interventi edilizi, diversi dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, nonché l'attività agro - silvo - pastorale (sempre che anche questi interventi non alterino lo stato dei luoghi, l'aspetto esteriore degli edifici e l'assetto idrogeologico del territorio), dovranno essere sottoposti alle competenti autorità in materia, ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939 e s.m.. Sono altresì sottoposti alle predette autorità i progetti delle strutture atte al trasporto dell'energia (circolare del Ministero LL.PP. n. 118/ 1972 "Linee elettriche e turbativa del paesaggio", in ottemperanza dell'art. 13 del R.D. 1775/1933).

g) - Zone d'interesse paesaggistico ambientale:

1. La cartografia del P.R.G., individua le zone d'interesse paesaggistico ambientale in relazione con il P.T.C.P.
2. Non sono soggette alle disposizioni di cui al successivo comma 3, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente comma 1, le aree elencate nell'art. 19 comma 2 del vigente P.T.C.P.
3. Nelle aree di cui al precedente comma 1, fatte salve le aree di cui al precedente comma 2, il P.R.G. si attua in conformità alle prescrizioni dettate dall'art. 19 commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e dagli indirizzi del comma 12 della N.T.A. del vigente P.T.C.P.

h) - Il sistema di tutela dei crinali:

1. La cartografia del P.R.G., individua il sistema dei crinali in conformità con il P.T.C.P.
2. Il sistema dei crinali di cui al precedente comma 1 comprende:
 - a. crinali spartiacque principali;
 - b. crinali minori.
3. Nell'ambito dei crinali di cui ai precedenti commi 1 e 2, il P.R.G. si attua in conformità agli indirizzi di cui all'art. 20/B comma 3 ed alle norme di cui ai successivi commi 4 e 5 della N.T.A. del vigente P.T.C.P.

i) - Zone d'interesse storico - archeologico:

1. La cartografia del P.R.G., individua le zone d'interesse storico - archeologico, in conformità con il P.T.C.P.
2. I siti d'interesse storico - archeologico di cui al precedente comma 1, rientrano tra quelli elencati dall'art. 21/A comma 2, categoria b2.
3. Nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, il P.R.G. si attua in conformità alle disposizioni di tutela di cui all'art. 21/A commi 3 e 5 della N.T.A. del vigente P.T.C.P.

l) - Tutela della viabilità storica e panoramica:

1. La cartografia del P.R.G. individua la viabilità storica (ossia la viabilità che corrisponde a tracciati già individuabili nella cartografia storica) e quella panoramica, in conformità con il P.T.C.P.
2. Gli interventi sulla viabilità individuata come "storica" o come "storica panoramica", dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia dei manufatti costitutivi quali ponti; muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi e tabernacoli votivi.
3. Ai sensi delle presenti norme non costituiscono modifiche del tracciato le opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali, nonché la realizzazione delle opere espressamente previste nelle planimetrie di P.R.G..

4. In corrispondenza della viabilità panoramica, l'edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati, è soggetta alle prescrizioni di cui al comma 3, dell'articolo 24B del vigente P.T.C.P.

m) - Strutture d'interesse storico - testimoniale:

1. La cartografia del P.R.G. individua le strutture d'interesse storico – testimoniale, in conformità con il P.T.C.P.
2. Gli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale esterni ai centri storici, sono individuati nelle planimetrie del P.R.G. e soggetti a specifiche categorie di tutela (A1, A2, A3, ecc.) corrispondenti a quelle definite per le unità edilizie dei Centri Storici. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno pertanto rispettare le medesime norme e rispondere ai medesimi obiettivi definiti dalla N.T.A., per la corrispondente categoria di tutela. In deroga a quanto sopra, sugli edifici soggetti a categoria di tutela A3 si applicano le norme di cui ai successivi commi e quelle delle relative norme di zona.
3. Negli edifici soggetti alle categorie di tutela A1, A2, sono ammessi interventi di cui alla L.R. 31/2002 ed in conformità alle specifiche norme tecniche di dettaglio, elencate al successivo comma 4. Negli edifici di cui al precedente comma 2), soggetti alla categoria di tutela A2 e A3 e che abbiano piani abitativi di altezza utile netta media inferiore a m. 2,50, ovvero per piani abitativi con solaio di calpestio esistente sotto il livello del piano di campagna, è ammesso che con l'intervento di recupero venga alzata la quota di gronda per un massimo di m 0,50, fermo restando il rapporto esistente fra gli elementi che compongono la partitura delle facciate.
4. Gli edifici soggetti alla categoria di tutela A3 sono assoggettabili ad interventi di recupero edilizio anche con demolizione e ricostruzione (fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3 e dalle norme di dettaglio che seguono, la ricostruzione dovrà essere “fedele”, così come definita dal vigente Regolamento Edilizio e non potrà dare luogo a incremento di SC). Nel caso di demolizione e ricostruzione, il sedime del nuovo fabbricato può essere spostato, nel caso in cui il sedime dell'edificio da demolire rientri in fascia di rispetto stradale, il nuovo sedime deve essere localizzato al di fuori della predetta fascia di rispetto. Sia gli interventi di recupero A2 che di ristrutturazione A3 devono comunque avvenire nel rispetto delle seguenti norme di dettaglio:
 - tutti gli edifici dovranno presentare coperture a falde inclinate secondo le pendenze usuali;
 - il manto di copertura deve essere costituito da coppi in cotto; è vietato l'impiego di coperture in eternit, ondulit, tegole in cemento e simili. Dovrà essere privilegiato l'uso dei coppi tradizionali reimpiegando quelli provenienti dalla scomposizione del manto ed, eventualmente, integrandoli con materiale nuovo ben assortito con il vecchio;
 - è consentita la realizzazione di lucernari, purché questi siano del tipo in falda (tipo Velux), di legno e con raccordi e scossaline in rame. La superficie così finestrata delle falde di copertura non potrà essere superiore a quella consentita dal vigente Regolamento Edilizio. Sono invece vietati abbaini e simili;
 - è vietata qualsiasi modifica alle aperture esterne di prospetto che attualmente presentino archi, piattabande più o meno centinate, architravature in elementi lapidei o lignei. Queste potranno essere oggetto dei soli interventi di consolidamento necessari, e che non ne modifichino la geometria (solo per categorie d'intervento A1 e A2);
 - sono vietate, all'esterno, le tinte epossidiche, i rivestimenti con malta di cemento, le coloriture con tinte al quarzo, gli spatolati e i graffiati acrilici ed ogni altra tinta sintetica. Sono ammessi interventi con pitture al quarzo solo nel caso di prospetti già tinteggiati con tale materiale quando l'intonaco si presenta in buone condizioni, mentre in tutti i restanti casi, e per le nuove strutture, si dovrà usare l'intonaco colorato in pasta, oppure la tinta a calce o ai silicati.

- non sono ammesse suddivisioni cromatiche di facciate che hanno una unitarietà formale e tipologica anche se corrispondenti a differenti proprietà.
 - le murature faccia a vista (pietrame e/o laterizio) presenti nel prospetto dovranno essere salvaguardate e restaurate; le integrazioni ed i rifacimenti dovranno essere intonacati e tinteggiati in conformità a quanto sopra normato;
 - sono quindi escluse, sulle murature perimetrali esterne, se non preesistenti: le strutture in cemento armato a vista; le tamponature con laterizio faccia a vista; le zoccolature;
 - è vietato qualsiasi aumento dimensionale degli aggetti sporgenti (soglie e balconi) esistenti ed è esclusa in ogni caso la realizzazione di balconi in luogo delle tradizionali portefinestre con soglia laddove tuttora esistenti;
 - è richiesta la conservazione degli eventuali balconi originali ancora presenti (costituiti da mensole in pietra, poggianti sovente su supporti di ghisa, e da ringhiere in ferro) e la sostituzione di quelli da questi difformi con balconi analoghi agli originali nei materiali e nella fattura;
 - i serramenti esterni (porte, e finestre) dovranno essere in legno verniciato e l'eventuale sistema di oscuramento sarà a persiane o portelloni ciechi. Sono vietate le tapparelle, veneziane o simili, gli infissi metallici e quelli plastici.
5. Gli usi ammessi sono: **per gli edifici originariamente abitativi è previsto il recupero per funzioni abitative (rurali o civili) o per agriturismo e turismo rurale (nel rispetto della vigente normativa in materia)**; tuttavia per gli edifici assoggettati alle categorie di tutela A1 e A2 deve essere verificata la compatibilità degli usi anche in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accoglierli, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, distributive e architettoniche.
 6. I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, **anche se non sono** direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi **di restauro e risanamento conservativo**, di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, demolizione, ampliamento, nei limiti delle norme di zona, tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati tutelati. Dovranno viceversa essere demoliti (senza successiva ricostruzione) le pertinenze accessorie precarie, quali capanni, boxes in lamiera, tettoie, ecc.
 7. Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorché non espressamente individuati nelle planimetrie di P.R.G., quali tabernacoli votivi, maestà, cippi, pozzi, e simili.
 8. Gli edifici soggetti a categoria di tutela A2, A3, parzialmente o totalmente demoliti o crollati potranno essere "trattati" come facenti parte della categoria d'intervento di ripristino tipologico, di cui all'allegato alla L.R. 31/2002 e s.m. , qualora tramite idonea deliberazione specifica del Consiglio Comunale, da predisporre e adottare ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, sia stata avvallata l'adeguata documentazione reperita e rappresentante l'organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. In assenza di tale specifica deliberazione consiliare, gli edifici soggetti alle predette categorie di tutela, parzialmente o totalmente demoliti o crollati, non potranno essere ricostruiti.

n) - Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei:

1. La cartografia del P.R.G. individua le aree soggette a tutela dei corpi idrici sotterranei, in conformità con il P.T.C.P. vigente.
2. Tali aree si articolano in:
 - a) aree d'alimentazione degli acquiferi sotterranei;

b) aree caratterizzate da ricchezza di falde acquifere.

3. Per le aree ricadenti nelle zone a) e b), di cui al precedente comma 1, si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3, 6, le direttive di cui ai commi 4, 5, 7, 8 e gli indirizzi di cui al comma 9, dell'art. 28 del P.T.C.P. vigente, in conformità all'articolo 4 del P.T.C.P. stesso (efficacia del piano).
4. La reale condizione di protezione delle acque sotterranee e la reale soggiacenza andranno verificate a livello locale. Per ogni area d'intervento, in sede di piano attuativo, si dovrà presentare, insieme alla relazione geologico-tecnica di edificabilità (D.M. 11.03.1988), uno specifico capitolo idrogeologico che evidenzi le interferenze delle opere in progetto con la circolazione idrogeologica e fornisca prescrizioni per minimizzare gli impatti.
5. Nelle aree costiere comprese tra la linea di costa e la nuova S.S. 16 gli interventi di dewatering tramite pompe o wellpoint dovranno essere evitati.
6. La relazione geologica da redigere nel rispetto del D.M. 11.03.1988, dovrà indicare gli effetti dell'intervento sull'ingressione del cuneo salino, allegando dati sul tenore salino delle acque sotterranee. Il rilascio dei permessi e delle autorizzazioni sarà subordinato a tale verifica.

o) - Ambito di rispetto dei cimiteri:

1. Le tavole di P.R.G. individuano le aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto, che determinano l'ambito d'applicazione dell'articolo 338 del Regio Decreto (R.D.) n. 1265 del 1934 e del Decreto del Presidente della Repubblica (D.P.R.) n. 285 del 10.09.1990 così come modificato dalla L. n. 166 del 01/08/2002.
2. In tale ambito è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. La superficie delle aree è tuttavia computabile ai fini della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici di zona.
3. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Sono ammesse, a titolo precario, anche piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti di culto, l'onoranza dei defunti, e i relativi parcheggi.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in questo ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.
5. Le aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto, di cui al precedente comma 1), sono modificabili con deliberazione del Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalle leggi sanitarie vigenti, senza necessità di dare luogo con ciò ad una procedura di variante al P.R.G., fermo restando che l'eventuale modifica (ad esempio d'ampliamento della fascia di rispetto) non incida sulle zone omogenee in maniera incisiva, determinando cioè una diminuzione della eventuale potenzialità edificatoria; in questo caso si darà luogo ad una variante al P.R.G..

p) - Ambito di rispetto degli elettrodotti:

1. Le tavole del P.R.G. individuano le linee degli elettrodotti, presenti sul territorio e le relative fasce di rispetto, che costituiscono l'ambito d'applicazione della Legge Regionale (L.R.) n. 30/2000 e s.m. , in applicazione del Decreto del Ministero per l'Ambiente (D.M.) n. 381 del 10.09.1998, adottato ai sensi della Legge n. 233/1990.
2. Nelle aree all'interno delle fasce di rispetto, individuate in conformità alla direttiva applicativa del capo IV della legge regionale, di cui al precedente comma 1), si applicano le prescrizioni contenute rispettivamente nell'articolo 13, per territorio esterno a quello urbanizzato; nell'articolo 15 per territorio interno a quello urbanizzato, della medesima legge regionale.
3. Nell'ambito delle fasce di rispetto, di cui al precedente comma 2), non sono ammessi nuove destinazioni d'uso o nuovi edifici o impianti adibiti ad abitazione od a qualunque altra

attività, che comportino tempi di permanenza superiore a quattro ore giornaliere da parte di persone, quando non siano rispettati i limiti d'induzione magnetica, indicati rispettivamente agli articoli 13 e 15 della predetta legge regionale.

q) - Modalità di prevenzione dei danni causabili dal terremoto:

1. In tutti gli interventi vanno rispettate le eventuali disposizioni e/o indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del P.R.G. ed elaborati integrativi, nonché le eventuali prescrizioni del Servizio Provinciale Difesa del Suolo (S.P.D.S.), definite in sede di valutazione del P.R.G.. Dovrà essere rispettata la presenza di scarpate morfologiche mantenendo una distanza al ciglio superiore delle scarpate stesse che sarà rapportata alla loro altezza e alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni e comunque rispettando i limiti minimi espressi al comma 13, art. 26 del PTCP.
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal P.R.G. vanno osservate le disposizioni del D.M. 11.03.1988 e s.m. , relativamente alla indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.
3. Tutte le disposizioni concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, s'intendono in ogni caso subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 16/01/1996 o ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al Comune di Savignano sul Rubicone.
4. Gli interventi edificatori consentiti dalle N.T.A. ricadenti in uno degli scenari di pericolosità sismica potenziale ("...maggiore pericolosità sismica locale" allegata alla relazione geologica), devono essere attuati secondo accorgimenti tecnici volti alla riduzione della probabile amplificazione sismica ($\epsilon=1,3$, fondazioni su litotipi a caratteristiche geomeccaniche simili, ecc.).
5. Ai fini della riduzione del rischio sismico, la progettazione dei P.U.A., dei progetti convenzionati, attuativi del P.R.G., deve ottemperare alle prescrizioni contenute nell'articolo 10 della L.R. 19.06.1984, n. 35 e s.m.

r) - Realizzazione d'impianti fissi per l'emittenza radio, televisiva e di telefonia mobile:

1. Il P.R.G. disciplina le installazioni esistenti e la realizzazione d'impianti fissi per l'emittenza radio, televisiva e di telefonia mobile, in conformità alla Legge Regionale (L.R.) n. 30/2000 e s.m. , in applicazione del Decreto del Ministero per l'Ambiente (D.M.) n. 381 del 10.09.1998, adottato ai sensi della Legge n. 233/1990.
2. Gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, sono disciplinati dal capo II della legge regionale richiamata al precedente comma 1); in particolare la localizzazione degli impianti deve rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 4; l'eventuale attività comunale di localizzazione degli impianti, deve rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 5, mentre l'autorizzazione alla realizzazione degli impianti è disciplinata dall'articolo 6.
3. Gli impianti di telefonia mobile, sono disciplinati dal capo III della legge regionale richiamata al precedente comma 1); in particolare la localizzazione degli impianti deve rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 9, mentre l'autorizzazione alla realizzazione degli impianti è disciplinata dall'articolo 8.

s) - Subsidenza:

1. Considerato che nel territorio comunale la subsidenza si manifesta in maniera significativa soprattutto attorno all'abitato di Fiumicino, con oltre 2 cm/anno e nelle zone di media pianura, al fine di limitare tale fenomeno si dispone che tutte le nuove attività industriali idroesigenti dovranno presentare un piano di approvvigionamento idrico che preveda fonti alternative all'emungimento da falda, privilegiando fonti alternative e di mitigazione di utilizzo delle acque freatiche.

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

ART. 27 DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, a carattere generale o specificatamente urbanistico, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.

ART. 28 DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche così classificate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale.
 - a) Zone per servizi pubblici di quartiere - G
 - b) Zone per servizi di interesse generale - F 1
 - c) Zone di recupero paesaggistico-ambientale - F 2
 - d) Zona di riqualificazione urbana

- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale.
 - a) Zone degli insediamenti storici - A
 - b) Zone residenziali per la conservazione dello stato di fatto - BO
 - c) Zone residenziali da recuperare - BR
 - d) Zone residenziali di completamento - B1
 - e) Zone residenziali soggette a disciplina di intervento particolareggiata - B2
 - f) Zone residenziali di espansione in atto - C1
 - g) Zone residenziali di espansione - C2

- 3) Zone produttive.
 - a) Zone produttive- per il contenimento dello stato di fatto -D0
 - b) Zone produttive esistenti e di completamento -D1
 - c) Zone produttive di espansione -D2
 - d) Zone produttive di espansione in atto - D2a
 - e) Zone produttive per strutture alberghiere - D3
 - f) Zone produttive per campeggi -D4
 - g) Zone produttive per impianti di distribuzione dei carburanti -D5
 - h) Zone produttive turistico ricettive -D6
 - i) Zone produttive di recupero produttivo -D7

CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 29 ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE - G

Sono suddivise in zone per l'istruzione, zone per le attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi. Le aree non edificate, né

destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nelle misura prevista dall'art. 23 delle presenti norme.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, nelle aree di limitata estensione, sulle aree invece che costituiscono un comparto da realizzare interamente si applica il piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Le aree a p.p. sono indicate nelle planimetrie di P.R.G.

1) Zone per l'istruzione

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, medie inferiori e superiori.

Nelle nuove costruzioni si applicano gli indici e i parametri previsti dal D.M. 18.9.1975 integrato dal D.M. 319/77.

a) distanza dai confini e dalle strade come art. 6

2) Zone per attrezzature civili di interesse comune.

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, sociali, associative, assistenziali e ricreative. Possono essere realizzate sia da Enti Pubblici che privati purché perseguano una finalità di pubblico interesse. Per gli Enti Pubblici è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per il numero di anni non superiore a 60; eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo comunale del servizio e un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine eventualmente rinnovabile della Permesso di costruire, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove concessioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,40$ mq/mq.

b) $S_q = 0,30$ mq/mq.

c) Altezza massima $H = 10,50$ ml.

d) Parcheggi pubblici = $1|2,5$ SU.

e) Distanza dalle strade e dai confini come art. 6

3) Zone per attrezzature religiose di interesse comune.

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,40$ mq/mq.

b) $S_q = 0,30$ mq/mq

c) Altezza massima $H = 15$ ml. Ad esclusione dei campanili.

d) Parcheggi pubblici = $1|2,5$ SU.

4) Zone a verde naturale ed attrezzato.

Sono destinate alla creazione di giardini e parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Su queste zone, oltre le attrezzature per il gioco possono essere realizzate unicamente costruzioni precarie, anche ad uso ristoro, da concedere in diritto d'uso revocabile nel tempo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,01$ mq/mq.

b) Parcheggi pubblici = 100% S.U

5) Zone a verde sportivo.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti o scoperti immersi nel verde che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) per gli impianti coperti: $U_t = 0,35$ mq/mq.

per gli impianti scoperti: $U_t = 0,50 \text{ mq/mq}$.

b) parcheggi pubblici = $1|10 \text{ mq/mq}$. Sf.

Nelle zone 4) e 5) il verde deve essere “progettato” con la previsione delle attrezzature di percorsi pedonali, degli spazi di sosta, di eventuali fontane o elementi architettonici che possono attrezzare gli spazi liberi.

6) Zone per parcheggi pubblici P.

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

ART. 30 ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE F1

Sono suddivise in: zone per attrezzature civili di interesse urbano, zone per l’istruzione medio-superiore, zone per attrezzature sanitarie, ospedaliere e residenza protetta per anziani, zone per attrezzature sociali di supporto all’industria, zone per l’ordine pubblico, zone per la creazione dei parchi urbani naturali, zone a parco attrezzato, zone a verde sportivo di interesse urbano, zone per servizi tecnologici di carattere generale, zone cimiteriali.

I suoli interessati dalla zonizzazione F dovranno essere di proprietà pubblica o comunque preordinati all’esproprio, con eventuale facoltà di esercitarvi attività private compatibili.

1) Zone per attrezzature civili di interesse urbano.

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

– amministrative, culturali, assistenziali, direzionali, protezione civile

Indici edilizi ed urbanistici come art. 29 punto 2.

2) Zone per l’istruzione medio dell’obbligo e superiore.

Indici edilizi ed urbanistici come art. 29 punto 1.

3) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere.

Sono destinate a ospedali e altre unità sanitarie territoriali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,60 \text{ mq/mq}$.

b) Altezza massima $H = 16,00 \text{ ml}$.

c) Parcheggi pubblici = $1|2,5 \text{ mq/mq SU}$.

4) Zone per strutture assistenziali

a) $U_t = 0,35 \text{ mq/mq}$;

b) Altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$.

c) Parcheggi pubblici = $1/ 2,5 \text{ mq/mq di SU}$

5) Zone per attrezzature sociali al servizio dell’industria.

Sono destinate a mense e centri sanitari, assistenziali e sindacali, posti al servizio degli impianti produttivi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$.

b) Altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$.

c) Parcheggi = $1|2,5 \text{ mq/mq. SU}$.

6) Zone per l’ordine pubblico.

Sono destinate ad ospitare le caserme e le attrezzature dei carabinieri, della polizia ecc.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,60 \text{ mq/mq}$.

- b) $H = 10,50$ ml.
- c) Parcheggi pubblici = $1|2,5$ mq/mq. SU.

7) Zone a parco attrezzato.

Riguardano la creazione del parco attrezzato alla foce del Rubicone, destinato alla valorizzazione turistica e ambientale. In detto parco, oltre le superfici libere destinate a verde, con piantumazione di alto fusto e a prato, possono realizzarsi le seguenti attrezzature: impianti sportivi, culturali, per il tempo libero, per il gioco; servizi, come bar, ristoranti, chioschi. Sono altresì possibili destinazioni turistico-ricettive quali campeggi, ostelli della gioventù, attrezzature varie. In tali aree dovranno rispettarsi le disposizioni contenute all'interno dell'art.26 delle N.T.A..

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_t = 0,10$ mq/mq.
- b) Parcheggi pubblici = $1|2,5$ SU.

8) Zone a verde sportivo di interesse urbano.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti o scoperti immersi nel verde che deve occupare almeno il 30% dell'intera area. All'interno di queste zone, oltre alla costruzione di impianti sportivi, sono possibili attrezzature di supporto a detti impianti, quali foresterie, uffici, volumi tecnici, ecc., sempre nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 29 punto 5.

9) Zone per servizi tecnologici di interesse generale.

Sono destinate agli impianti per la depurazione e per la discarica dei rifiuti solidi urbani a livello comunale e sovracomunale.

10) Zone cimiteriali.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Nelle zone cimiteriali le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) parcheggi pubblici = $1/10$ mq/mq. Superficie di intervento.

11) Zone speciali per l'insediamento di attività di raccolta di materiali usati.

Tali zone, individuate con perimetrazione a punto e linea sono atte a recepire l'insediamento di attività dedite alla raccolta di materiali usati (carta, vetro, ferro, nylon, stracci, ecc) svolte da organizzazioni che, senza fini di lucro, sono finalizzate alla promozione umana, morale, culturale, professionale, nonché all'inserimento sociale e lavorativo di persone socialmente svantaggiate.

Le finalità sociali di cui sopra devono essere ben specificate nello statuto societario delle organizzazioni che intendono porre in atto all'insediamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti per la raccolta e lo stoccaggio temporale di materiali usati con tassativa esclusione della rottamazione di autoveicoli;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti di cui al precedente punto 1), compreso eventuale locale mensa del personale di servizio. E' consentita una sola abitazione ad uso del custode o del titolare della cooperativa, nella quantità stabilita dall'art. 41, comma 2°, lettera e) delle presenti norme.

INDICI EDILIZI

- a) $U_t = 0.1$ mq/mq
- b) $S_c = 0.1$ mq/mq
- c) distanza dai confini = ml. 5
- d) $H_{max} =$ ml. 10 con esclusione dei volumi tecnici

- e) parcheggi ed eventuali autorimesse = 15% di SU di cui 30% di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria.

Le previsioni di cui sopra riguardano un'unica zona nell'intero territorio comunale.

Con fondo puntinato viene individuata la localizzazione dell'intervento edilizio, essendo tale area al di fuori dei vincoli di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale e alla Legge 431/85. La restante area, pur concorrendo alla formazione degli indici urbanistici, potrà essere utilizzata ai soli fini agricoli e di stoccaggio all'aperto dei materiali usati, in conformità e con i limiti di cui al presente articolo, fermo restando comunque una fascia non utilizzata di ml. 35 verso il fiume Rubicone, con possibilità di realizzazione di strada di accesso ed eventuale parcheggio di uso pubblico di pertinenza.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali permeabilizzanti (tipo massetto autobloccante) ad eccezione esclusivamente dell'area adibita allo stoccaggio dei materiali che dovrà essere impermeabilizzata.
- Le acque bianche provenienti dal piazzale di stoccaggio devono essere raccolte in condotta ed immesse nella fognatura comunale, così come deve essere garantita l'assenza di percolazione nel terreno.
- Dovrà essere lasciata libera una fascia verso il fiume Rubicone della profondità di 35 ml. internamente al lotto a partire dal confine di proprietà.
Tale fascia dovrà essere assoggettata ad un forte intervento di rinaturalizzazione consistente nella piantumazione integrale della stessa con essenze autoctone e con modalità concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 31 ZONE DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE F2

Sono zone assegnate al recupero dell'ambiente e del paesaggio, per favorirne una utilizzazione naturale che contrasta con le sue caratteristiche attuali.

Rientrano in questa categoria le aree degradate perché in passato utilizzate da insediamenti industriali o da attività estrattive (cave, fornaci) o da discariche e attualmente senza nessun uso specifico.

In queste zone sono consentiti gli interventi tesi a non alterare ulteriormente la morfologia e le caratteristiche dell'ambiente e recuperarle ad uso pubblico e sociale.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento preventivo, per mezzo di piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: verde naturale ed impianti per il recupero energetico con una superficie utile max del 1% della S.t.

Per le eventuali costruzioni esistenti in queste zone è prevista in attesa del p.p.i.p. la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 32 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Sono aree all'interno del perimetro urbanizzato che in ragione:

- a) dell'ampiezza e della consistenza del degrado edilizio (fatiscenza degli edifici), urbanistico (carenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici), ambientali (fatiscenza degli spazi pubblici, dell'arredo urbano, delle aree verdi), economico (impianti produttivi dismessi, carenza di attività produttive, artigianali, commerciali, di servizio, gravi problemi occupazionali) sociali emarginazione delle periferie);
- b) del raggio di influenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie oggetto del programma;
- c) del ruolo strategico del programma rispetto al contesto urbano e metropolitano

sono assoggettate a Programmi di Riqualificazione Urbana che hanno i contenuti e le finalità di cui al D.M. 21/12/1994 E L.R. 3/7/98, n. 19.

Sub 1) Partecipazione degli operatori pubblici e privati.

1. L'Amministrazione comunale promuove il coinvolgimento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione del programma di riqualificazione di cui al sub 2) attraverso un concorso pubblico, aperto a tutti i soggetti interessati a partecipare alla realizzazione della riqualificazione. Le proposte avanzate dagli interessati devono contenere:
 - a) uno studio di fattibilità degli interventi proposti;
 - b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto si dichiara disposto a realizzare;
 - c) uno studio degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comportano.
2. Nel caso in cui negli ambiti da assoggettare a riqualificazione, individuati ai sensi dell'art. 2, siano presenti immobili di proprietà privata ovvero appartenenti al patrimonio disponibile di altri Enti pubblici, in luogo del concorso pubblico di cui al comma 1 il Comune attiva con gli interessati, fissando un termine per la loro conclusione, procedure negoziali volte a definire le forme della loro partecipazione al programma.
3. Qualora alla conclusione delle procedure negoziali, di cui al comma 2, non si pervenga ad un'intesa con i soggetti interessati, l'Amministrazione comunale attua le procedure relative al concorso pubblico, di cui al comma 1, invitando formalmente i proprietari degli immobili a partecipare allo stesso. Nell'atto deve essere precisato che, qualora il proprietario non partecipi all'intervento di riqualificazione, l'immobile potrà essere assoggettato alle procedure espropriative di cui all'art. 5.
4. L'Amministrazione comunale, valutate le proposte di cui al comma 1 e gli esiti delle eventuali procedure negoziali di cui al comma 2 acquisisce prima della predisposizione del programma di riqualificazione urbana di cui al sub 2, l'impegno alla partecipazione all'intervento di riqualificazione da parte dei soggetti interessati, attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ovvero attraverso la stipula di un accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

sub 2) Programma di riqualificazione urbana.

1. A seguito della individuazione degli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana, della eventuale stipula del protocollo d'intesa, ed una volta espletate le procedure partecipative, di cui al sub 2) l'Amministrazione comunale elabora il programma di riqualificazione urbana, raccordandosi con i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione del programma.
2. Il programma di riqualificazione urbana è lo strumento che definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, dalle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.
3. Il programma di riqualificazione urbana è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:
 - a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
 - b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
 - c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
 - d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
 - e) la realizzazione di offerta abitativa con particolare riferimento a quelle in locazione;
 - f) la qualità sociale e nuova occupazione qualificata.

4. Il programma di riqualificazione urbana contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il programma deve comunque prevedere:
- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
 - b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
 - c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
 - d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
 - e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'art. 1), comma 4;
 - f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;
 - g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.
5. Il programma di riqualificazione urbana presenta altresì i contenuti propri dei piani attuativi del P.R.G. e si attua attraverso il Permesso di costruire ovvero altro atto abilitativo previsto dalla legge.

Sub 3) L'approvazione dei programmi di riqualificazione urbana avviene con le forme e nei modi previsti dalla L.R. n. 19/98 e 47/78 e s.m.i.

Sub 4) Gli indici edilizi e le indicazioni di intervento con particolare riferimento alle opere pubbliche di cui alle lettere a), b), c), del punto 3 sub 4 sono contenuti nelle schede P.U.A. di riferimento allegate per ogni singolo comparto.

Le planimetrie di P.R.G. individuano e specificano gli ambiti di riqualificazione urbana ed i relativi comparti di attuazione^{9[9]}.

sub 5) Per gli immobili esistenti negli ambiti assoggettati a P.R.U. sino all'approvazione del P.U.A. sono ammessi unicamente interventi autorizzabili ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02 che non comportino aumento di volumetria

Viceversa se il Programma di riqualificazione Urbana ne prevede la demolizione lo stesso dovrà prevedere una forma di perequazione della capacità edificatoria fra tutte le aree interessate che tenga conto del diverso valore delle stesse in rapporto all'edificazione esistente, al livello d'urbanizzazione delle aree nonché dell'esistenza di vincoli sovraordinati che ne limitino l'edificabilità

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

ART. 33 ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI A

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico - edilizi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico - morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso, e la salvaguardia sociale relativa alla presenza dei ceti popolari e alle loro attività, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

⁹ [9] L.R. 19/98.

La zona storica A riguarda il Centro Storico di Savignano, oggetto di apposito Piano Regolatore, che detta la disciplina particolareggiata di intervento ai sensi dell'art. 36 della L.R. n° 47 del 07/12/78.

Le planimetrie, la relazione tecnica, le analisi, le normative di intervento del Piano Regolatore del Centro Storico, costituiscono parte integrante alle presenti normative e alla Variante generale di adeguamento del P.R.G.

ART. 34 ZONE OMOGENEE B

Sono zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e lotti ineditati interclusi diverse dalla zona A e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale nelle quali si interviene prevalentemente con intervento diretto mediante Permesso di costruire;

Gli immobili di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione, in tutte le zone omogenee B, adibiti interamente o prevalentemente a funzione abitativa dovranno essere costituiti da alloggi di almeno 60 mq. di superficie utile nella misura di almeno il 70% della superficie utile residenziale complessiva dello stesso

Le zone omogenee B si dividono in :

- zone residenziali per la conservazione dello stato di fatto BO
- zone residenziali da recuperare BR
- zone residenziali di completamento B1
- zone residenziali soggette a disciplina d'intervento particolareggiata B2

ART. 35 ZONE RESIDENZIALI PER IL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO (BO)

Sono quelle zone ~~inserite all'interno del perimetro del territorio urbanizzato~~ che non presentano le esigenze di una trasformazione urbanistico-edilizia, che hanno perso le caratteristiche proprie delle zone agricole, le proprietà fondiaria hanno subito un frazionamento tale da configurarsi come orti e giardini, mentre il reddito derivante dall'esercizio dell'attività agricola assume un aspetto marginale nella formazione del reddito familiare.

In queste zone sono consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti di cui alle lettere ~~a), b), c), d)~~ della L. 457/78 *a), b), d), e), f), i), ed l) dell'allegato (definizione degli interventi edilizi) alla Legge Regionale 31/2002*, compreso la demolizione e la successiva ricostruzione di edifici preesistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., precedentemente asserviti ad unità poderali agricole che non presentano caratteristiche d'interesse storico-testimoniale, con il contestuale reperimento della superficie a parcheggi come previsto dalla L. 122/89, nella misura di 0,3 mq/mq di cui il 50% in autorimesse.

Gli interventi edilizi che comportano: demolizione con ricostruzione, ampliamenti abitativi *derivanti dalla trasformazioni in superficie residenziale di preesistenti servizi* e ristrutturazioni edilizie, con aumento di carico urbanistico, sono subordinati al convenzionamento al fine della realizzazione delle opere d'urbanizzazione eventualmente mancanti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone omogenee B, le modalità d'intervento sono riconducibili alla normativa generale.

ART. 36 ZONE RESIDENZIALI DA RECUPERARE BR

Sono quelle aree che, inserite all'interno o nelle immediate adiacenze del tessuto residenziale urbano, parzialmente edificate o no, presentano l'esigenza di una radicale trasformazione sia urbanistica che edilizia o concorrono all'acquisizione degli standard di urbanizzazione secondaria. Vengono individuate nella planimetria di P.R.G. con apposita simbologia.

Per queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza, semplice e convenzionata
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose
- d) Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.
- e) Attività terziarie per un massimo del 50% della SU
- f) Attività commerciali di vicinato.

Nelle zone BR si interviene:

- attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica e ~~intervento privato subordinato alla stipula di una convenzione~~, nelle aree individuate nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti ~~indici e parametri~~:

L'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica .

Il Comune fissa ai proprietari delle aree e degli immobili interessati un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal piano particolareggiato. Tali progetti vengono approvati dal Consiglio comunale previa stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, ovvero:

- La dotazione di parcheggi pubblici deve essere pari a 10 mq/ab. Qualora non fosse possibile reperire completamente la quota dei parcheggi pubblici previsti, all'interno del comparto, è possibile procedere alla monetizzazione per non più del 50% secondo i parametri definiti nella apposita deliberazione di Giunta Comunale.

- Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, marittimo, cimiteriale), devono essere paria a 16 mq/ab. Qualora non fosse possibile reperire completamente la quota di verde pubblico previsto, all'interno del comparto, è possibile procedere alla sua monetizzazione, secondo i parametri definiti nella apposita deliberazione di Giunta Comunale.

- a) UF = 8.300 mq/ha;
- b) H = ml. 12,50 pari a 3 piani abitabili più 1 piano destinato ad attività non residenziali, oppure 4 piani abitabili;
- c) Aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria quantificate e normate come all'art. 26, 2° comma delle presenti norme. La dotazione di parcheggi pubblici deve essere pari a 10 mq/ab. Qualora non fosse possibile reperire completamente la quota dei parcheggi pubblici previsti, all'interno del comparto, è possibile procedere alla monetizzazione per non più del 50% secondo i parametri definiti nella apposita deliberazione di Giunta Comunale.
- d) Parcheggi coperti di pertinenza delle costruzioni = 0,3 mq/mq di S.U. pari ad almeno una autorimessa ogni alloggio previsto;

- Attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata.

L'attuazione del comparto deve avvenire tramite presentazione del piano particolareggiato di iniziativa privata subordinato alla stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, corrispondente alla zona G1 identificata negli elaborati cartografici (tavole della zonizzazione urbanistica scala 1:5000, 1:2000) e in ogni caso non inferiore a 30 mq/ab.

In queste aree si applicando i seguenti indici e parametri:

- a) If = 1,70 mc/mq;

b) H = ml. 10,50 pari a 2 piani abitabili più 1 piano destinato ad attività non residenziali, oppure 3 piani abitabili;

c) Parcheggi di pertinenza delle costruzioni = 0,3 mq/mq di S.U. pari ad almeno una autorimessa ogni alloggio previsto.

- Attraverso Permesso di costruire diretto ~~subordinato alla stipula di una convenzione che garantisce l'acquisizione delle aree per l'urbanizzazione secondarie, applicando i seguenti indici e parametri:~~

In queste aree l'attuazione avviene per intervento diretto mediante rilascio di permesso di costruire subordinato alla stipula di una convenzione che garantisce l'acquisizione delle aree per l'urbanizzazione secondarie.

La dotazione di parcheggi pubblici deve essere pari a 10 mq/ab. Qualora non fosse possibile reperire completamente la quota dei parcheggi pubblici previsti, all'interno del comparto, è possibile procedere alla monetizzazione per non più del 50% secondo i parametri definiti nella apposita deliberazione di Giunta Comunale.

- Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, marittimo, cimiteriale), devono essere paria a 16 mq/ab. Qualora non fosse possibile reperire completamente la quota di verde pubblico previsto, all'interno del comparto, è possibile procedere alla sua monetizzazione, secondo i parametri definiti nella apposita deliberazione di Giunta Comunale.

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri

a) If = 1,70 mc/mq;

b) H = ml. 10,50 pari a 2 piani abitabili più 1 piano destinato ad attività non residenziali, oppure 3 piani abitabili;

c) Aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria specificate in convenzione;

d) Parcheggi di pertinenza delle costruzioni = 0,3 mq/mq di S.U. pari ad almeno una autorimessa ogni alloggio previsto.

ART. 37 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO B1

1) Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico – ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia.

2) In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) funzione abitativa

b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali di vicinato, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali.^{10[10]}

Possono inoltre essere equiparate ad funzioni commerciali di vicinato le attività artigianali di servizio a livello inferiore quali gelaterie, pasticcerie, sartorie, pizzerie al taglio, rosticcerie, sale di bellezza e per la cura del corpo, parrucchieri, radiotecnici, ecc. a condizione che non superino i 100 mq. di superficie netta e che siano compatibili con l'ambiente circostante

c) funzioni per soggiorno temporaneo con esclusione di quelle alberghiere con relativo adeguamento alla dotazione di parcheggi privati consistenti in un posto auto ogni camera. Ai fini dell'applicazione della presente destinazione d'uso per soggiorno temporaneo è inteso quanto previsto dall'art. 4 – comma 8 lett. a), b), e) ed f) – comma 9 lett. a) e d) – della Legge Regionale n. 16/2004.

¹⁰ [10] art. 2, L.R. 46/88

In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto mediante rilascio di Permesso di costruire che può essere subordinato a convenzione per la realizzazione e la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria.

4) Per le zone di completamento edificabili B1, è possibile edificare con i seguenti indici:

- a) $I_f = 1,7$ mc./mq.;
- b) $H = 10,50$ ml.;
- c) $H = 7,50$ ml. per zona collinare, individuate in planimetria;
- d) Distanze tra i fabbricati come art. 6, N.T.A. punto 1);
- e) Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non superano il 50% della volumetria esistente, la distanza dai confini e dalle strade è pari all'esistente con un minimo di ml. 3.00-, pur restando salve le distanze fra pareti finestrate come richiamato al precedente punto d). Nel caso di demolizioni e ricostruzioni o nuove costruzioni che modifichino sagoma, volume o area di sedime, la distanza prevista è di 5,00 ml. dai confini e di ml 8,00 dalle strade. Nel caso vengano individuati e ceduti i parcheggi pubblici la distanza minima da osservare da essi da essi è di ml. 3,00. Fanno eccezione i lotti che presentano due o più fronti prospettanti la viabilità pubblica, la distanza minima da osservare è di 8,00 ml. su un fronte e 5,00 sugli altri.
- f) Parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni nella misura minima di 0,3 mq/mq di S.U. di cui almeno il 50% come autorimesse, con un minimo di autorimesse pari al numero degli alloggi e con una superficie utile minima di mq 18. Nel caso in cui in luogo delle autorimesse siano previsti posti auto coperti la superficie minima è convenzionalmente prevista in mq 25 per posto auto compresa delle corsie d'accesso. Nel caso di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico la dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni è la stessa, si può derogare dal rispetto del 50% di autorimesse a condizione che la quota corrispondente sia ricavata nell'area pertinenziale e purché venga rispettata la quota minima di verde privato previsto all'art. 22 delle presenti norme.
- g) Parcheggi pubblici da cedere sul fronte strada, = 5 mq./ab. (100 mc.);
- h) Oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo delibera del Consiglio Comunale;
- i) Aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria 18 mq./ab. (100 mc. Edificati), per le quali è possibile ~~procedere~~ richiedere alla monetizzazione secondo i parametri definiti da apposita deliberazione di Giunta Comunale.
- j) Nel caso di ristrutturazione edilizia o cambio di destinazione d'uso che aumenti il Carico urbanistico, occorre prevedere la cessione sul fronte strada della corrispondente quota di standards previsti per la nuova destinazione con possibilità di monetizzare la sola quota di verde pubblico da reperire nel piano dei servizi.

5) Per le zone di espansione, ed ora di completamento rimaste inattuata alla scadenza di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e relative convenzioni urbanistiche, qualora le opere d'urbanizzazione primaria siano state completate e le relative aree di urbanizzazione secondaria siano state cedute, ai sensi dell'art. 17 – comma 1 – della L. 1150/42 valgono i ~~medesimi indici e parametri~~ le medesime prescrizioni di zona dello strumento urbanistico attuativo previgente.

ART. 38 ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A DISCIPLINA DI INTERVENTO PARTICOLAREGGIATO B2

1) La zona residenziale B2 soggetta a disciplina particolareggiata individua l'ambito di antica formazione di Fiumicino non riconoscibile come zona omogenea A per la modestia dell'impianto urbano, per l'assenza di caratteri storico architettonici e testimoniali di rilievo, per la profonda alterazione subita nel processo di crescita e di trasformazione dei caratteri originari.

La tav 4b-4 di P.R.G. perimetra la zona residenziale B2, individua e classifica al suo interno le unità edilizie a cui sono associate specifiche tipologie di intervento, individua gli aggregati edilizi assoggettati a progettazione unitaria per la salvaguardia ed il ripristino dei caratteri formali.

2) Le unità edilizie sono così classificate:

- Unità edilizie di tipo A: non presentano pregi architettonici, conservano i principali elementi tipologici caratteristici del tessuto edilizio minore, determinano nell'insieme il valore ambientale del nucleo. Nelle unità edilizie di tipo A possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne e interventi di risanamento conservativo di tipo B, secondo il dettato dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.;
- Unità edilizie di tipo B: non presentano pregi architettonici e risultano profondamente alterate nei caratteri tipologici originari. Nelle unità edilizie di tipo B possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne e interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di parziale modifica della sagoma, senza aumento della altezza sul fronte principale;
- Unità edilizie di tipo C: sono profondamente alterate rispetto all'assetto planovolumetrico originario o sono di recente formazione. Nelle unità edilizie di tipo C possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento nei limiti consentiti dall'applicazione dell'indice e dei parametri della zona residenziale ~~B3~~ **BI**;
- Unità edilizia di tipo D: corrisponde ad un'area nella quale è ammessa l'edificazione in continuità con la cortina edilizia esistente nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali di questa stessa. Nelle unità edilizie di tipo D possono essere effettuati interventi di sola demolizione e ricostruzione nei limiti consentiti dall'applicazione dell'indice e dei parametri della zona ~~B3~~ **BI**.

3) Nelle unità edilizie di tipo A e di tipo B gli interventi soggetti a Permesso di costruire od autorizzazione sono subordinati alla progettazione ed attuazione della risistemazione complessiva dei fabbricati minori ad uso non residenziale e dei bassi servizi esistenti all'interno delle unità edilizie medesime.

Tali fabbricati, se legittimati, anche con Permesso di costruire in sanatoria, potranno essere demoliti e ricostruiti ovvero consolidati secondo i criteri di cui all'ultimo comma del presente articolo; tali volumi non potranno in ogni caso essere destinati ad uso residenziale. I fabbricati non legittimati e le strutture precarie devono essere demoliti e non ricostruiti. Le aree occupate dai manufatti che vengono demoliti o rilocalizzati saranno identificabili e destinate a verde privato o a pertinenza coltiva.

4) Negli interventi nelle unità edilizie di tipo C e di tipo D l'incremento di superficie utile può essere realizzato entro i seguenti limiti:

- a) $I_f=1,7$ mc/mq;
- b) H = altezza dei fabbricati più alti esistenti nell'unità edilizia di intervento od in quella limitrofa in caso di edificazione a confine in aderenza a fabbricato esistente;
- c) Distanza dai confini e dalle strade = 3 ml., ovvero quella risultante dall'allineamento ai fronti degli edifici esistenti in aderenza ai quali si edifica nell'unità edilizia di intervento ed in quella limitrofa;
- d) Autorimesse private = 1 posto auto non inferiore a 18 mq per alloggio;
- e) Parcheggi pubblici da cedere sul fronte strada o monetizzabili= 10 mq/ab. (100 mc).
- f) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) = secondo la delibera del Consiglio Comunale;
- g) Aree per l'urbanizzazione secondaria = cessione o monetizzazione totale delle aree pari allo standard di 18 mq/ab. (100 mc edificati). La parametrizzazione dei suddetti oneri è quantificata nella deliberazione di Giunta Comunale;

5) Sono inoltre individuati gli aggregati edilizi assoggettati a progettazione unitaria per la salvaguardia od il ripristino dei caratteri formali, nei quali è richiesta:

- In presenza della simbologia di “prospetti unitari da conservare”:
 - a) la conservazione o il ripristino degli elementi di continuità formale e tipologica;
 - b) la conservazione o il ripristino della simmetria nelle aperture e l’eventuale rimodellamento e ridimensionamento delle stesse per aderire a criteri di omogeneità formale;
 - c) la conservazione o il ripristino di materiali costruttivi tradizionali (coperture, serramenti, paramenti) e di tinteggi unitariamente definiti;
- In presenza della simbologia di “prospetti da riordinare”.
- d) la riqualificazione formale dei fronti edificati risultanti da processi di sviluppo e aggregazioni disordinati.

Negli aggregati assoggettati a progettazione unitaria nel caso di interventi edilizi che eccedono la manutenzione ordinaria o la manutenzione straordinaria o le opere interne o che comunque riguardino i prospetti indicati nella cartografia di P.R.G. dovrà essere presentato un rilievo del prospetto esteso a tutto il fronte interessato, con la evidenziazione degli elementi esistenti di cui ai punti a,b,c, del comma precedente e l’indicazione di progetto degli stessi relativa alla sola unità edilizi oggetto di intervento e, se del caso, gli interventi di riqualificazione proposti su tutto il fronte dell’aggregato edilizio assoggettato a progettazione unitaria per quanto attiene il punto d) del comma precedente, a cui l’intervento sull’unità edilizia specifica si uniformi.

NORME GENERALI PER LA ZONA OMOGENEA B.

- In tutte le zone B è ammessa la costruzione a confine in aderenza, purchè venga realizzato un progetto unitario con previsioni planovolumetriche fra tutti i confinanti e sottoscritta apposita convenzione con il Comune con validità decennale che obblighi i sottoscrittori alla realizzazione dell’edificio, seppur in tempi diversi, come da progetto unitario, viceversa tale procedura non è necessaria se la costruzione viene fatta in aderenza ad una costruzione a confine esistente nel rispetto delle norme del Codice Civile
- È possibile intervenire con intervento di ripristino edilizio come definito dalla L.R. n. 47/78 e s.m.i., un lotto individuato nella tavola n. 4B-1 zona Capanni, come zona B contraddistinto da un asterisco.
- I lotti di completamento contraddistinti dal simbolo asterisco sono tenuti alla realizzazione delle opere d’urbanizzazione primaria mancanti e alle cessioni delle relative aree
- Nel caso di lotti che per la particolare conformità, distanza dai confini e dalle strade, vincoli d’altezza, non possono raggiungere almeno il 60% della volumetria prevista dall’indice di zona è possibile derogare dalle distanze minime dalle strade di cui al comma 4° art. 37 fermo restando una distanza minima di ml. 5,00. Viene previsto inoltre, per lo standards dei parcheggi pubblici da cedere sul fronte strada l’eventuale monetizzazione.

ART. 39 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE IN ATTO C1

Per queste zone vengono mantenuti i parametri dimensionali urbanistici del precedente P.R.G.

Alla scadenza dei piani urbanistici particolareggiati vigenti e delle relative convenzioni i lotti residui verranno edificati con gli stessi indici, tipologia e prescrizioni dei piani attuativi cui ineriscono, salvo stipula di nuova convenzione per eventuale completamento delle opere di urbanizzazione mancanti”

ART. 40 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C2

Sono le zone del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, ai sensi del D.M. 2/4/68 e art. 38 L.R. n° 47 del 07/12/78.

Il P.R.G. individua i comparti di espansione urbana costituenti gli ambiti nei quali si dovrà procedere attraverso l'intervento urbanistico preventivo per l'attuazione degli stessi.

Tali interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono denominati Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che trovano attuazione mediante Programmi Integrati d'Intervento ai sensi delle L. 179/92 E L.R. 6/95.

Ai sensi della legge 48/4/1962 n. 167 e della legge 22/10/1971 n. 865, all'interno delle zone di espansione possono essere individuate le aree per interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

Tali aree sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- funzione abitativa; gli immobili adibiti interamente o prevalentemente a funzione abitativa dovranno essere costituiti da alloggi di almeno 60 mq. di superficie utile nella misura di almeno il 70% della superficie utile residenziale complessiva dell'immobile.
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali di vicinato, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali.^{11[11]}

Il P.R.G. individua una serie di P.U.A. da assoggettare a specifica scheda di riferimento e a specifiche previsioni del P.P.A. (Piano Poliennale di Attuazione) di cui alle Leggi n. 10/77 e n. 94/82 che sarà redatto successivamente all'entrata in vigore della presente Variante Generale e conformemente alle previsioni del Bilancio poliennale comunale e al Piano Triennale delle opere pubbliche.

Tali aree sono individuate nel P.R.G. e dimensionate come previsto nelle allegate schede P.U.A.

Per gli edifici esistenti all'interno dei comparti d'attuazione, individuati come zone per il "contenimento dello stato di fatto", è possibile procedere ad attuazione diretta degli interventi previsti dalle norme di riferimento, fermo restando la possibilità di concorrere alla possibilità edificatoria dei comparti, comprendendo quindi, in aggiunta, alla superficie territoriale, la superficie del lotto di pertinenza, previa demolizione dei fabbricati esistenti.

Le zone di espansione privata vengono individuate planimetricamente in comparti omogenei, secondo le indicazioni e quantificazioni delle aree per l'urbanizzazione secondaria di cui alla relative schede P.U.A..

In ogni caso fermo restando il dimensionamento presente nelle schede di riferimento, i P.U.A. dovranno dimostrare la rispondenza delle dotazioni territoriali previste dagli artt. A/22, A/23, A/24 e A/25 della L.R. n. 20/2000.

L'individuazione del comparto costituisce obbligatorietà a presentare il P.U.A. per la sistemazione dell'area fra i vari proprietari interessati alla zona. Nel caso in cui non si arrivasse all'accordo di presentare il progetto unitario su più proprietà, sarà sufficiente che venga presentato un P.U.A. che raccolga almeno il 75% dell'area prevista nel comparto, come superficie catastale. La rimanente parte si adeguerà al piano così redatto.

Nel caso di inadempienza da parte dei proprietari, trascorsi i tre anni di invalidità per la realizzazione, previsti dal P.P.A., procederà il comune con apposito P.U.A. Il P.U.A. dovrà rispettare le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Pianificazione Territoriale.

- Nel caso di un'area di espansione continua interessata dalla realizzazione di infrastrutture che interessano più comparti, ciascuno dei quali assoggettato a P.U.A., è richiesta la presentazione da parte delle proprietà interessate all'area complessiva di un "Preliminare" di progetto nel quale siano definite le caratteristiche urbanistiche che accomunano gli insediamenti da

¹¹ [11] art. 2, L.R. 46/88

realizzare ed in particolare prefigurino elementi quali: allineamenti, distanza dalle strade, ampliamenti di sedi stradali esistenti, schema di massima della distribuzione interna, tipologie prevalenti, percorsi pedonali di uso pubblico, opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare e tempi di realizzazione. Il “Preliminare” è redatto nella forma e con gli elaborati (eventuali) concordati con l’Amministrazione Comunale; non è vincolante ai fini della progettazione esecutiva e costituisce strumento di orientamento tecnico alla valutazione dei progetti di P.U.A. nelle singole aree. Esso pertanto accompagna la documentazione tecnica dei progetti di P.U.A. stessi.

Per le aree delimitate all’interno dei comparti attuativi con apposita simbologia ad asterisco, limitrofe a zona urbanizzate e già dotate d’opere di urbanizzazione primaria, è possibile intervenire con intervento diretto a condizione che vengano realizzate le opere di urbanizzazione mancanti e vengano ceduti gli standards urbanistici previsti per le zone cui attengono con apposita convenzione.

ART. 41 ZONE A VERDE PRIVATO

Aree inibite all’edificazione, sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.

In tali aree sono consentite solo attrezzature da giardino di tipo precario (gazebo, ecc.) e parcheggi privati scoperti nel rispetto della percentuale di verde privato previsto dal R.U.E.

ART. 42 ZONE DEGLI ARENILI E DELLE SPIAGGE

La cartografia del P.R.G., individua il sistema costiero di riqualificazione della costa e dell’arenile, in conformità al P.T.C.P.

In esso il P.R.G. si attua in conformità al vigente piano dell’arenile, dopo la scadenza di validità del piano, il P.R.G. attua attraverso l’approvazione di un nuovo piano dell’arenile in conformità con le disposizioni di cui all’art. 13, commi 3 e 4 delle N.T.A. del P.T.C.P. Sino all’approvazione di un piano dell’arenile sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

ART. 43 DEFINIZIONI

Sono zone omogenee D, le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;

Le zone omogenee D si suddividono in:

- a) zone produttive per il contenimento dello stato di fatto DO;
- b) “ “ esistenti e di completamento D1;
- c) “ “ di espansione D2;
- d) “ “ di espansione in atto D2C;
- e) “ “ per strutture alberghiere D3;
- f) “ “ per campeggi D4;
- g) “ “ per impianti di distribuzione dei carburanti D5;
- h) “ “ turistico ricettive D6;
- i) “ “ di recupero produttivo D7.

ART. 44 ZONE PRODUTTIVE PER IL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - DO

Sono quelle zone inserite all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non presentano le esigenze di una trasformazione urbanistico-edilizia, che hanno perso le caratteristiche proprie delle zone agricole.

In queste zone sono consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti rientranti nella tipologia di cui all'art. 8 L.R. 31/02 (punti a), b), d), e), g), i) ed l) per le destinazioni d'uso previste nelle zone "D" con esclusione delle lavorazioni insalubri e nocive incompatibili con la destinazione prevalente della zona cui ineriscono e con esclusione dei fabbricati di tipo precario per i quali è prevista la sola demolizione. Nel caso di demolizione e ricostruzione ovvero di cambio d'uso con opere, la destinazione d'uso dovrà uniformarsi alla destinazione di zona prevalente.

ART. 45 ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO D1

Sono le zone industriali o artigianali esistenti o in via di completamento. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Nuovi insediamenti ed impianti artigianali e industriali con esclusione di industrie insalubri di 1^a e 2^a classe (R.D. 27/7/34 n. 1265), industrie a rischio di incidente rilevante (D,Lgs 17/8/99 n. 334), attività aventi obblighi di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 9/99 e attività rumorose incompatibili con le funzioni miste, previa valutazione di impatto acustico di cui alla L.R. 15/01, art. 10
- b) commerciali con i limiti e le prescrizioni previste dalle norme per la disciplina per il commercio in sede fissa;
- c) servizi tecnici e amministrativi degli annessi agli impianti artigianali e industriali;
- d) depositi e magazzini;
- e) una sola abitazione per ciascun azienda avente una superficie utile produttiva minima di 500 mq., tale abitazione destinata ad uso del custode o del titolare dell'azienda può avere una superficie utile massima di 120 mq.; viene escluso dal computo della superficie utile dell'abitazione l'eventuale vano scala quando serve unicamente l'abitazione.

In alternativa all'alloggio può essere prevista una foresteria delle medesime dimensioni per lavoratori dipendenti dell'Azienda e con canoni d'affitto concordati con le principali associazioni di categoria degli imprenditori ed il sindacato degli inquilini. La destinazione d'uso ed il canone d'affitto sono assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per un minimo di anni 10 con obbligo di ripristino dell'alloggio per il custode nel caso di inosservanza degli obblighi sottoscritti.

Per gli alloggi costruiti antecedentemente al 1984 e di superficie utile superiore a mq. 120, è possibile la loro suddivisione in unità immobiliari con superficie minima di almeno 60mq.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto; il relativo Permesso di costruire è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,8$ mq/mq;
- b) $S_q = 0,6$ mq/mq;
- c) Distanza dai confini:
 - Per le nuove costruzioni, ml. 5,00, salvo il caso di progetti unitari su più lotti contigui;
 - Per ampliamenti di edifici esistenti, anche industriali, ml. 5,00;
- d) $H_{max} = 10,50$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici;
- e) Parcheggi pertinenziali (ed eventuali autorimesse) = 15% di SU, di cui il 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria;

- f) Oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- g) Oneri di urbanizzazione secondaria: come definiti dalla specifica deliberazione di Consiglio Comunale;
- h) Per le zone di completamento produttivo D1, contrassegnate in planimetria con il simbolo triangolare, si specifica quanto segue:
 - Gli interventi nelle zone in oggetto sono subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria (ivi compresa la viabilità indicata dal P.R.G.) nella misura che sarà attribuita a ciascuna unità di intervento diretta individuata dal P.R.G. mediante apposita delibera di Consiglio Comunale sulla base di un apposito schema di convenzione predisposto dalle ditte interessate;
 - Le zone in oggetto, pur essendo di completamento sono soggette al reperimento ed alla attrezzatura di aree per standards analoghi alle zone di espansione, nella misura del 15% della superficie zonizzata, da destinarsi a spazi pubblici (verde e parcheggi) da localizzare preferibilmente sul fronte stradale, in aggiunta a quelli indicati alla lettera e) del precedente 3° comma;
 - Ogni intervento edilizio deve essere esteso a tutta l'unità di intervento diretta nella quale ricade: a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere sottoscritta apposita convenzione sulla base di uno schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale.
 - Al completamento dell'edificazione prevista valgono le norme generali previste per la zona D1.

Il lotto di completamento produttivo D1, contrassegnato, nella tavola di zonizzazione 4b-9 via Emilia Est, con il simbolo dell'asterisco, è assoggettato a Permesso di costruire convenzionato al reperimento ed alla attuazione delle aree per standards analoghi alle zone di espansione produttiva, nella misura del 15% della superficie fondiaria, da destinarsi come segue: per il 5% a parcheggi pubblici da collocarsi preferibilmente sul fronte stradale e per il 10% a verde pubblico attrezzato da collocarsi preferibilmente in fregio alla zona residenziale adiacente, in modo tale da costituire una zona filtro verso le abitazioni esistenti. È ammesso, a richiesta dell'attuatore la monetizzazione della sola quota a verde pubblico attrezzato, qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di collocare tale quota nel piano dei servizi. Il soggetto attuatore, in ogni caso dovrà garantire adeguate misure di protezione acustica e visiva, previa acquisizione di parere AUSL, verso le abitazioni esistenti.

- i) Per i lotti della zona P.I.P. esistente, sono ammesse costruzioni a confine su più lotti contigui, purchè venga realizzato un progetto unitario con previsione planivolumetrica, nel rispetto degli indici di edificabilità della zona. Il permesso di costruire rilasciato obbliga alla realizzazione contestuale di tutto l'edificio. Qualora vi siano tempi diversi per la realizzazione, si stipulerà una convenzione tra comune e privati che contenga l'impegno da parte degli interessati o loro aventi causa ad edificare secondo il progetto approvato.
Sono inoltre ammesse costruzioni a confine con i limiti previsti dagli indici di edificabilità in aderenza a costruzioni esistenti nel rispetto delle norme di C.C.

ART. 46 ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE D2

Sono le zone su cui verranno insediate le nuove attività produttive artigianali ed industriali, o troveranno posto le attività esistenti che vogliono ristrutturarsi.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti artigianali ed industriali;

- f) commerciali con i limiti e le prescrizioni previste dalle norme per la disciplina per il commercio in sede fissa;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli annessi agli impianti industriali e artigianali;
- c) depositi e magazzini;
- d) attrezzature distributive e attività di trasporto;
- e) una sola abitazione per ciascun azienda avente una superficie utile produttiva minima di 500 mq., tale abitazione destinata ad uso del custode o del titolare dell'azienda può avere una superficie utile massima di 120 mq.; viene escluso dal computo della superficie utile dell'abitazione l'eventuale vano scala.

Il P.R.G. individua i comparti di espansione produttiva costituenti gli ambiti nei quali si dovrà procedere attraverso l'intervento urbanistico preventivo per l'attuazione degli stessi.

Tali interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono denominati Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

Il P.R.G. individua una serie di P.U.A. da assoggettare a specifica scheda di riferimento e a specifiche previsioni del P.P.A. (Piano Poliennale di Attuazione) di cui alle Leggi n. 10/77 e n. 94/82 che sarà redatto successivamente all'entrata in vigore della presente Variante Generale e conformemente alle previsioni del Bilancio poliennale comunale e al Piano Triennale delle opere pubbliche.

Tali aree sono individuate nel P.R.G. e dimensionate come previsto nelle allegate schede P.U.A.

In ogni caso fermo restando il dimensionamento presente nelle schede di riferimento i P.U.A. dovranno dimostrare la rispondenza al sistema delle dotazioni territoriali previste dagli art. A/22, A/23, A/24 e A/25 della L.R. n. 20/2000

ART. 47 ZONE D2C - PRODUTTIVE DI ESPANSIONE IN ATTO

Sono zone già assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in atto.

Per queste zone vengono mantenuti i parametri dimensionali urbanistici dei P.P. adottati e/o approvati e relative convenzioni.

Alla scadenza dei piani urbanistici vigenti di iniziativa pubblica e delle relative convenzioni i lotti residui manterranno la medesima destinazione urbanistica del comparto di cui fanno parte con i medesimi indici urbanistici. L'attuazione sarà subordinata all'approvazione di un nuovo piano particolareggiato d'iniziativa pubblica che prevede il completamento delle opere d'urbanizzazione mancanti.

ART. 48 NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE D1, D2 e D2C

Nelle zone D1 e D2 è possibile insediare o ampliare attività esistenti sino alla superficie massima consentita per le attività commerciali al dettaglio di medie strutture di vendita e di vicinato, così come definite dalla delibera di C.R. n. 1253 del 25.09.1999, punto 1.3 e 1.4, con esclusione di grandi strutture di vendita e aree commerciali integrate che possono essere localizzate solo nella zona D2C per la superficie già validata dalla conferenza provinciale dei servizi.

Sono altresì ammessi centri commerciali di vicinato come definiti al punto 1.7 della medesima delibera.

Le dotazioni degli standards e gli altri parametri edilizi – urbanistici devono essere adeguati ai requisiti urbanistici di cui al punto 5 della medesima delibera.

Sono ammesse nuove medie strutture di vendita solo nelle zone D1 e D2 già validate dalla conferenza provinciale dei servizi; non sono ammesse nuove medie strutture di vendita nelle zone D1 e D2 di nuova previsione introdotte dal presente P.R.G.

Inoltre le tavole di azionamento individuano le medie strutture di vendita esistenti e quelle di nuovo insediamento già validate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi del 21.03.2000 per le quali viene specificata la tipologia e la merceologia.

E' previsto altresì la destinazione d'uso direzionale ivi compresi gli edifici pubblici e l'artigianato di servizio.

– Le funzioni di cui sopra possono essere accolte sia nelle superfici di nuova edificazione, sia nelle superfici già esistenti, purché il cambio di destinazione d'uso, anche non in presenza di trasformazioni fisiche degli immobili, preveda il reperimento e l'organizzazione di spazi di parcheggio pubblico, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L 6/8/1968 n° 765 come modificato dalla Legge n° 122 del 24/3/1989, nella misura di mq 40 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ed il reperimento e l'organizzazione di spazi di verde pubblico alberato e attrezzato nella misura di 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

– L'edificazione avverrà nel rispetto degli altri indici e distanze di cui agli artt. 46 e 47 e nel rispetto degli standards di cui al 4° comma dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

Fermo restando il reperimento e l'organizzazione di spazi di parcheggio pubblico, il verde pubblico alberato ed attrezzato come previsto nei commi precedenti, nelle zone D1, qualora sia dimostrata la impossibilità o la non convenienza per l'Ente Pubblico alla cessione, in luogo della cessione può essere prevista la monetizzazione delle aree corrispondenti, da acquisire nelle zone previste nel Piano dei Servizi di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.i. secondo i parametri definiti dalla deliberazione di Giunta Comunale.

ART. 49 ZONE PRODUTTIVE D1 E D2 INTERESSATE DAL COMMERCIO E DEPOSITO AUTOVEICOLI

Nelle zone di completamento D1 e di espansione artigianale D2 il commercio di autoveicoli all'aperto deve rispettare le seguenti indicazioni:

- Essere autorizzato da regolare Permesso di costruire, tramite la presentazione di progetto;
- Prevedere tutte quelle opere atte ad evitare che oli e grassi fuoriescano dai mezzi meccanici e si disperdano nel terreno;
- Rispettare norme di decoro urbano evitando la sovrapposizione su due livelli dei mezzi meccanici, predisponendo, ove si voglia usare tale metodo di accatastamento, apposite strutture metalliche multipiano;
- Schermare con filari di piante = h. 2,50 il perimetro del lotto, anche in presenza di recinzione;
- Prevedere tutti quegli elementi di arredo e decoro in grado di qualificare l'insediamento (illuminazione, piantumazione, ecc..).

Agli insediamenti che non rispettano le precedenti indicazioni non verrà rilasciata Permesso di costruire.

Gli insediamenti realizzati senza il Permesso di costruire verranno sottoposti alle sanzioni previste ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.2.85 n. 47 *e successive modifiche ed integrazioni.*

ART. 50 ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE D3

1) Queste zone sono destinate alla nuova costruzione, ristrutturazione e all'ampliamento di alberghi esistenti.

Gli interventi sugli alberghi esistenti sono attuati direttamente mediante Permesso di costruire convenzionato al rifacimento delle aree U1 e U2 secondo i seguenti indici e parametri

- a) $I f = 3 \text{ mc/mq}$;
- b) $H = 15,50 \text{ ml}$;
- c) Distanza dai confini e dalle strade come prescritto dall'art. 6 punti 2 e 3 delle presenti norme;
- d) Parcheggi pubblici nella misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;

- e) Verde pubblico alberato e attrezzato = 60 mq./100mq. di superficie lorda di pavimento per il quale può essere prevista la monetizzazione quando è dimostrata la impossibilità o la non convenienza della cessione per l'Ente Pubblico.
- f) Parcheggi di pertinenza nella misura minima di 0,30 mq/mq SU.

2) Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso saranno:

- residenza alberghiera e per il soggiorno temporaneo;
- spazi per accoglienza, servizi amministrativi e direzionali, servizi di supporto;
- spazi per ristorazione, caffetterie, cucine, magazzini, servizi;
- spazi per servizi alla persona, quali telefoni, recapito postale, sportello bancario/bancomat, edicola, sale di sosta e soggiorno;
- spazi per attività commerciali specializzate e per la produzione e vendita di prodotti tipici anche locali;
- spazi per attività sportivo-ricreative al chiuso (piscine, spogliatoi, servizi vari, ristoro, centro salute, gioco bambini; tennis; pallavolo/pallacanestro; squash, calcetto, centro medico, ecc...) ed all'aperto (piscina scoperta, tennis, pallavolo/pallacanestro, calcetto, ecc..)
- spazi per attività culturali promozionali, congressuali, didattiche, di svago, aule accessorie, direzione ed amministrazione, servizi, ecc.
- spazi adeguati per il personale dell'insediamento.

ART. 51 ZONE PER CAMPEGGI D4

L'installazione di campeggi potrà essere consentita solo nell'ambito delle aree a tale scopo individuate nelle tavole di P.R.G.

All'interno di queste aree si interverrà attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

I campeggi esistenti dovranno riqualificarsi attraverso:

- Acquisizioni delle aree per spazi attrezzati e parcheggi.
- Riqualificazione dei servizi esistenti.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata dovrà prevedere una convenzione in cui siano fissati il numero massimo dei posti tenda, le dimensioni ed il numero delle attrezzature di servizio, il tipo di depurazione degli scarichi, la dotazione degli standards previsti dall'Art. 25 delle presenti N.T.A.

Dovrà inoltre essere rispettata la normativa regionale in materia che fissa gli indici e i parametri per tali attrezzature L.R. 19.4.1979 n. 9.

In caso di inadempienza del privato a riqualificare la struttura esistente, il Comune può intervenire con il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P. Art. 27 L. 865 del 22.10.1971) in base all'art. 24 della L.R. n° 47 del 07/12/78.

ART. 52 ZONA AD ALTRA CENTRALITÀ

Sono aree ad alta centralità, site fra gli abitati di Savignano sul Rubicone, San Mauro Pascoli e Gatteo, entro le quali incentivare funzioni di servizio alla collettività e alle imprese, con particolare riferimento alle funzioni dell'innovazione, della ricerca e dei servizi per l'economia e l'ambiente, nonché la realizzazione delle attrezzature territoriali, di nuove localizzazione di livello sovracomunale e comunale, che concorrono a migliorare la qualità paesistica ed ambientale dell'area da valutare con appositi studi di fattibilità. La funzione di parco dell'innovazione o parco tecnologico-scientifico dovrà essere sottolineate da appositi progetti di qualificazione paesistica e ambientale. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso uno studio di fattibilità concordato fra le tre Amministrazioni Comunali di Savignano sul Rubicone, S. Mauro Pascoli e

Gatteo e la successiva approvazione di un accordo di pianificazione fra i Comuni interessati e la Provincia.

Sino all'approvazione dell'accordo di programma che dà attuazione alle previsioni di cui sopra valgono gli indici e le norme vigenti per l'ambito agricolo E1 – alta vocazione produttiva agricola.

ART. 53 AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

Ai fini della localizzazione degli impianti sia per i nuovi che per la rilocalizzazione di quelli esistenti, questi possono essere insediati nelle zone 2 - 3 - 4 del punto 3.5.1.3 della dalla Delibera Regionale 211/2002 con esclusione della zona corrispondenti alle zone B,C,D e ed F del D.M. 2^o aprile 1968 n. 1444, con esclusione della zona A Centro Storico.

Per quanto riguarda la tipologia degli impianti, l'incompatibilità, le distanze, le superfici, si fa riferimento alla disciplina di settore di cui alla Delibera Regionale 211/2002.

ART. 54 ZONE PRODUTTIVE TURISTICO - RICETTIVE D6

Sono zone del territorio destinate alla riqualificazione turistica della costa destinate ad ospitare strutture turistico ricettive come definite ai sensi della L. 217/83, nonché funzioni di tipo congressuale, sportivo, di ristorazione, artigianali e commerciali per la lavorazione e la vendita di prodotti tipici locali e comunque legate alle strutture ricettive.

a) Destinazioni d'uso:

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghiero, motels, villaggi-albergo, residenza turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù;
- attività commerciali con superficie max degli esercizi di vicinato 250 mq., ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, attività artigianali di servizio o specializzate per la produzione di prodotti tipici locali;
- attività sportivo-ricreative al coperto (piscine, ristoro, centro salute, giochi bimbi, tennis, pallavolo, pallacanestro, squash, calcetto, centro medico, ecc.) ed all'aperto (piscina scoperta, tennis, pallavolo, pallacanestro, calcetto, ecc.)
- attività culturali (sale per mostre, cinema, teatri) ricreativa e sanitarie;
- funzioni di servizio alla persona (telefoni, poste, sportello bancario, edicole, sale di sosta e soggiorno);

b) Modalità attuative

Le previsioni insediative sono individuate nelle tavole di P.R.G. in un comparto d'attuazione individuato come D6a;

- il comparto d'attuazione D6a è assoggettato ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per il quale valgono i seguenti indici:
 - U.t. = 0,10 mq/mq;
 - H max = 12,50 ml
 - parcheggi pubblici = 1/2,5 mq./mq di S.U.

Per gli edifici esistenti all'interno dei comparti in mancanza dell'approvazione dei piani urbanistici attuativi sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 55 ZONE DI RECUPERO PRODUTTIVO D7

Sono zone al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di una trasformazione urbanistica di fatto anche a seguito di condono edilizio, che ospitano attività in essere, per le quali si impone un piano di recupero che preveda la stipula di una convenzione con la quale il proprietario

si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela o riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, , demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi, opere di sistemazione cortilizia con piantumazione di alberi di alto fusto e siepi per mitigare l'impatto ambientale.

a) Destinazioni d'uso:

- Impianti artigianali e industriali;
- Servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali e industriali;
- depositi e magazzini.

b) Modalità attuative:

- In questa zona si interviene tramite piano particolareggiato di iniziativa privata come normato all'art. 13 e convenzione urbanistica all'art. 14 delle N.T.A. che garantisca la realizzazione delle opere di U1 e la cessione o monetizzazione delle aree di U2.

c) Indici edilizi e parametri:

- $U_f = 0,4$ mq/mq;
- $S_q = 0,6$ mq/mq;
- Distanza dai confini:
- Per le nuove costruzioni, ml. 5,00, salvo il caso di progetti unitari su più lotti contigui;
- Per ampliamenti di edifici esistenti, anche industriali, ml. 5,00;
- $H_{max} = 7,50$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici;
- Parcheggi (ed eventuali autorimesse) = 15% di SU, di cui il 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria;
- Oneri di urbanizzazione primaria associati con l'ammodernamento, il ripristino e la costruzione delle opere relative, la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- Oneri di urbanizzazione secondaria: come definiti dalla specifica deliberazione di Consiglio Comunale;

ART. 55 BIS ZONE PER DEPOSITO DI MATERIALI ALL'APERTO D8

- Sono attività esistenti in zone prevalentemente agricole attigue a zone già urbanizzate ovvero dotate di infrastrutture viarie esistenti da adeguare in rapporto al carico urbanistico esistente e previsto.
- L'urbanizzazione dell'area dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale e la raccolta e il trattamento delle acque meteoriche attraverso adeguati impianti di smaltimento. Il rispetto dell'invarianza idraulica per le superfici impermeabili e la dotazione degli standards di parcheggio e verde pubblico equivalenti alle zone produttive. Per il verde pubblico può essere prevista la monetizzazione per il reperimento delle aree corrispondenti nel piano dei servizi, secondo le tariffe vigenti.
- La costruzione di nuovi corpi di fabbrica dovrà seguire un preventivo accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 che dovrà prevedere la realizzazione di opere infrastrutturali di rilevante interesse pubblico.
- Gli indici ed i parametri di riferimento saranno definiti in sede di accordo con i privati. L'attuazione dell'Accordo è subordinata all'approvazione di Variante urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

ART. 56 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” - ZONE AGRICOLE

DEFINIZIONE

Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato né urbanizzabile e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti interventi volti a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio per garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Nel territorio rurale la pianificazione comunale persegue in particolare i seguenti obiettivi:

- 1) promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, multifunzionale;
- 2) preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo, soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- 3) promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- 4) mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura; per la conservazione, utilizzazione e costituzione dei boschi;
- 5) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- 6) promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale; della pianura e della collina romagnola;
- 7) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.

ART. 57 INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Gli interventi previsti e regolamentati dal P.R.G. nelle zone agricole sono i seguenti:

- A) Costruzioni di nuove abitazioni che risultino funzionali alla produzione agricola ai sensi dell'Art. 40, comma 5, lettera a) e b) della L.R. n: 47/78 e s.m.. Sono compresi in questo tipo di intervento anche gli ampliamenti degli edifici di abitazione esistente quando, presentando incrementi della superficie utile esistente, non siano classificabili come al successivo punto H4.
- B) Costruzioni di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali:
 - Depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
 - Rimesse per macchine agricole;
 - Ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.Sono compresi in questo tipo di intervento anche i piani terra delle case di abitazione esistenti, qualora questi siano effettivamente destinati a servizi per l'agricoltura.
La costruzione dei nuovi fabbricati di servizio deve essere separata dall'edificio di abitazione. Sino alla adozione di specifiche norme all'interno del Regolamento edilizio con cui saranno determinate le caratteristiche tipologiche di tali fabbricati, la Commissione Edilizia verifica, disponendo eventuali vincoli costruttivi, che l'opera progettata corrisponda, per morfologia, materiali costruttivi impiegati, disposizione e forma delle aperture, tipo di copertura, ubicazione rispetto al centro aziendale, agli usi dichiarati.
- C) Costruzione di fabbricati e di impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici legati alla produttività della zona quali: cantine, depositi di ortofrutta, lavorazione di prodotti di derivazione zootecnica, ecc.

D) Allevamenti Aziendali - Sono ammesse solo costruzioni di allevamenti aziendali ed interaziendali con esclusione di nuovi allevamenti di tipo industriale.

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a. l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b. relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali in rapporto alla classificazione di cui al primo capoverso si indicano i seguenti riferimenti quantitativi:
 - un capo bovino adulto per 3 ettari di superficie aziendale costituita da boschi, prati stabili e permanenti e suoli improduttivi,
 - un capo bovino adulto per 1 ettaro di superficie aziendale costituita da seminativi,
 - due capi bovini adulti per 1 ettaro di superficie aziendale costituita da seminati irrigui orientati alla produzione alimentare zootecnica,
 - tre capi bovini adulti per 1 ettaro di superficie aziendale costituita da colture specializzate,
 - quattro capi bovini adulti per 1 ettaro di superficie aziendale costituita da colture specializzate irrigue orientate alla produzione alimentare zootecnica;
- c. i parametri quantitativi per la conservazione nelle altre tipologie di allevamento zootecnico (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.) saranno derivati da norme, atti regolamentari e di indirizzo di emanazione comunitaria, nazionale, regionale e provinciale.
- d. l'applicazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b. e c. dovrà comunque effettuarsi nel rispetto delle norme regionali attuative del "Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque – Stralcio per il comparto zootecnico", il cui impianto normativo costituisce recepimento per la Regione Emilia - Romagna della Direttiva 91/676/CEE "Nitrati".

Si assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti degli allevamenti intensivi, qualora tale esigenza sia motivata da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale.

E) Costruzioni di serre fisse destinate a colture prodotte normalmente (non stagionali) con condizioni climatiche artificiali e quindi con strutture stabilmente infisse nel suolo.

F) Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali: strade poderali, canali, opere di difesa idraulica;

G) Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tali interventi si distinguono in:

H1) Manutenzione ordinaria^{12[12]}

H2) Manutenzione straordinaria^{13[13]}

H3) Ristrutturazione edilizia^{14[14]}

H4) Ristrutturazione edilizia con aumento di superficie utile per le sole aziende agricole esistenti, nei limiti e secondo le modalità indicate al successivo art. 63.

H5) Interventi su edifici classificati dal P.R.G. come edifici di interesse storico - artistico - ambientale. Tali interventi sono suddivisi secondo la classificazione prevista dalla normativa particolareggiata per il Centro Storico.

H6) Limitatamente agli edifici o parti di edifici privi di valore storico - ambientale - artistico. Demolizione.

H7) Demolizione e ricostruzione;

¹² [12] Definizione come da L.R. 31/02.

¹³ [13] Definizione come da L.R. 31/02.

¹⁴ [14] Definizione come da L.R. 31/02.

Gli interventi edilizi elencati sul patrimonio edilizio esistente possono o meno essere accompagnati dal seguente intervento:

H8) Modifica di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione anche se non accompagnato da opere, se avviene entro 10 anni dal rilascio del certificato di abitabilità è da considerarsi oneroso.

Tutti gli interventi precedentemente definiti sono soggetti al Permesso di costruire ai sensi dell'Art. 12 della Legge Regionale n. 31/2002 40/1977, ad eccezione degli interventi assoggettati, ai sensi dell'art. 8 dalla stessa Legge a D.I.A. di tipo ~~H1), H2), H3, H6 (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, e demolizione i quali sono assoggettati a D.I.A.)~~.

Gli interventi ~~A) B) H3) H4) H5) H7) H8)~~ sono soggetti a Permesso di costruire o a D.I.A. gratuito quanto le opere da realizzare sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art.12 della legge n. 153/1975, in tutti gli altri casi il Permesso di costruire o la D.I.A. sono onerosi ~~è oneroso~~ compreso il caso D.

ART. 58 FINALITÀ DEGLI INTERVENTI

Il Permesso di costruire per gli interventi descritti al precedente Art. 57 viene rilasciata dal Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale ~~e Sviluppo Economico~~ e può essere ottenuta quando gli interventi richiesti sono volti al servizio dei seguenti operatori, singoli od associati ai sensi dell'art. 40 L.R. 47/78, comma 5° e ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del C.R. n. 378 del 24 luglio 1996:

- Coltivatori diretti, proprietari;
- Proprietari concedenti, limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- Proprietari conduttori in economia;
- Cooperative di conduzione;
- Enti pubblici, consorzi tra Comuni, consorzi di bonifica che statuarimente operano sul territorio.

Analogamente gli interventi asseverabili con D.I.A. sono di pertinenza degli stessi soggetti sopra riportati.

Per gli interventi di tipo C), F) e G), il permesso di costruire (o la D.I.A.) può essere rilasciato quando gli interventi richiesti non sono volti al servizio degli operatori che risultano definiti come "imprenditori agricoli a titolo principale" ai sensi dell'Art. 7 della Legge Regionale Emilia - Romagna n° 18/1977 ovvero degli operatori che prestino la loro opera manualmente nella conduzione del fondo per almeno n° 156 giornate lavorative annue e che non abbiano carattere di precarietà.

Per gli interventi "F" il Permesso di costruire può essere rilasciato anche per gli interventi proposti da Enti Pubblici, Enti di Diritto Pubblico, Consorzi tra Comuni, Consorzi di bonifica che statutarimente operano sul territorio ecc.

ART. 59 PARERE DELLA COMMISSIONE CONSULTIVA PER LE ZONE AGRICOLE

(soppresso)

~~Per accertare l'ammissibilità dell'intervento per cui viene richiesto il Permesso di costruire in relazione alla presente normativa di P.R.G. e per verificare le finalità dell'intervento stesso in base al precedente Art. 58, il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Sviluppo Economico deve avvalersi del parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 40, L.R. 47/78 e s.m.i., con l'inclusione di almeno tre rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole, sindacali e cooperative del settore, maggiormente rappresentative a livello regionale.~~

ART. 60 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- A) Piani di recupero di iniziativa privata, previsti dal P.R.G.;
- B) Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 24 lett. d) L.R. 47/78 e s.m.i.;
- C) Permesso di costruire diretto, per interventi di qualsiasi tipo ad esclusione degli interventi ~~H1~~, ~~H2~~, assoggettabili a D.I.A. e ricompresi nell'art. 8 della Legge Regionale n. 31/2002

Il Permesso di costruire deve essere accompagnato da Atto unilaterale d'obbligo, per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità e per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 L. 28/01/77 n° 10, alla conservatoria degli atti immobiliari. Attraverso tale atto, da allegarsi al Permesso di costruire di cui al presente punto, si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi nei casi in cui all'atto del Permesso di costruire, vengano concentrate su unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare.

In tale modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio del Permesso di costruire diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo.

Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto da tutti i proprietari interessati attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari richiedenti. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.

ART. 61 EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Nel territorio rurale il P.R.G. persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dagli artt. delle presenti N.T.A. relativi alle zone agricole

Tutti gli edifici esistenti nelle zone agricole sono classificati tenendo conto:

- I) del collegamento funzionale dell'edificio con la produzione agricola (in base alla destinazione d'uso attuale ed alla appartenenza o meno a struttura produttiva agricola);
 - II) del carattere storico - testimoniale (in base alle caratteristiche storiche, artistiche, tipologiche ed ambientali).
- I) Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli interventi di recupero si conformano ai seguenti principi:
- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale; è previsto anche l'ampliamento nei limiti di cui al successivo art. 63;
 - 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) limitatamente al solo ambito agricolo perturbano E2 fabbricati adibiti all'allevamento intensivo, il P.R.G., al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, prevede interventi volti al recupero, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso di tipo residenziale nell'area di sedime o in aree idonee appositamente individuate da piani di recupero secondo la seguente tabella:

ALLEVAMENTI SUPERFICIE DA DEMOLIRE	S.U.L. DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE DA EDIFICARE MQ	PIANO DI RECUPERO
1000 mq di S.U.L.	100 mq di S.U.L.	NO
Fino a 3000 mq di S.U.L.	300 mq di S.U.L.	SI
Ogni 1000 mq ulteriori di S.U.L.	100 mq di S.U.L.	SI

Per dimensioni intermedie a quelle sopra espresse verrà definita per interpolazione lineare della tabella indicata il rapporto tra la dimensione degli allevamenti da demolire e la S.U.L. di civile abitazione da edificare, intendendo che la superficie minima di intervento di allevamenti da demolire sia di 1000 mq.

- d) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) c) 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; e sono da concessionari con ~~CE~~ Permesso di costruire (o D.IA.) onerosa ai sensi della L. 10/77;
- e) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 1 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 residenziali con originaria funzione abitativa connesse all'agricoltura, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura nella medesima unità poderale agricola;
- b) nel caso di recupero di edifici, per attività non connesse all'attività agricola, con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per la superficie aziendale corrispondente.

I nuovi limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole sono trascritti a cura e spese degli interessati, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Settore Pianificazione Territoriale dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Gli interventi di recupero e ampliamento possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna, in luogo del pagamento dei contributi di Permesso di costruire, di cui all'art. 3 della Legge n. 10 del 1977, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui alla lettera e) del comma 1 ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area in misura non inferiore all'onere stesso.

II) Edifici classificati A di carattere storico - testimoniale

Il P.R.G. disciplina il recupero di tali edifici secondo le categorie d'intervento di cui alla lett. A1), A2), A3), punto 1 dell'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.i.; l'attuazione degli interventi viene individuata con la disciplina particolareggiata per ogni singolo edificio. **Per gli edifici originariamente abitativi** sono consentite destinazioni d'uso di tipo abitativo anche non connesso con l'esercizio di attività agricola, **o per agriturismo e turismo rurale (nel rispetto della normativa vigente in materia)**, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale. Eventuali servizi accessori come

le autorimesse se non ricavabili all'interno del corpo di fabbrica principale, senza modificarne la tipologia, devono essere ricavate prioritariamente in rustici aziendali annessi se esistenti, ovvero in nuovi corpi di fabbricati separati dall'edificio principale e compatibili con la tipologia dell'immobile. **Nel caso di recupero di edificio residenziale ai fini abitativi, è ammessa, la possibilità di ricavare la superficie ad autorimessa, qualora risultante privo, senza diminuire la superficie utile abitabile nella misura di 18 mq. per alloggio e nella misura massima di 36 mq. per edificio, da ricavare mediante trasformazione dei rustici aziendali o in mancanza di essi o in caso di loro inidoneità tramite nuovo corpo di fabbrica, da realizzare nella corte di pertinenza dell'edificio abitativo. I nuovi corpi di fabbrica potranno essere edificati ad una distanza minima dai confini di ml. 5,00 e dalle strade di ml. 10,00 salvo distanze superiori definite dalle fasce di rispetto stradale con un H. max. utile netta di ml. 2,40.**

III) Per gli edifici classificati 2E, attività di pubblici esercizi esistenti nella zona agricola, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento nel limite max del 30% della S.U. esistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono subordinati al contestuale reperimento degli standards, nella misura del 100% della superficie di esercizio di cui il 40% a parcheggi pubblici ed il 60% di verde pubblico, da individuare e mantenere in uso. La percentuale di verde pubblico può essere monetizzata e reperita nel piano dei servizi.

ART. 62 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

La classificazione delle zone agricole è effettuata in conformità alle indicazioni delle Leggi Regionali di riferimento che individuano nel territorio comunale la suddivisione in zone corrispondenti alla classificazione del territorio agricolo è riportata nelle tavole grafiche di P.R.G.

Ne risulta la seguente zonizzazione:

E1 – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Le zone agricole E1 sono destinate all'esercizio delle attività agricole, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

E2 - Ambiti agricoli periurbani

E3 - Ambiti di rilievo paesaggistico ambientale.

E4 - Aree di alto valore naturale ed ambientale

E1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonei, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

1. In tali ambiti il P.R.G., persegue prioritariamente gli obiettivi:

- a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
- b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la

trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione per aziende, con una S.A.U. minima (superficie agricola utilizzabile) di Ha 4.00.00 per le aree di pianura ed Ha 10.00.00 per le aree definite dal limite del sistema collinare, per aziende di nuova formazione. Le aziende dovranno essere a conduzione diretta ed i proprietari oltre ad essere imprenditori agricoli a titolo principale, dovranno dimostrare la titolarità dell'azienda allegando le dichiarazioni dei redditi degli ultimi 5 anni.

Per gli interventi da effettuarsi nelle aziende agricole esistenti alla data di approvazione della presente variante generale, si fa riferimento all'appoderamento in atto.

2. Al fine di contemperare le esigenze di cui al punto 1, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ci si attiene ai seguenti principi:

- a) sono ammessi tutti gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti di cui ai punti B, D, E, F, G e H, previsti all'art. 57 nei limiti di cui al successivo art. 63.
- b) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di tipo A è ammessa qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed esistono i presupposti di cui al punto 1 lettera b.

E2 - Ambiti agricoli periurbani

Negli ambiti agricoli periurbani, il P.R.G. persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, legate ad attività agrituristiche come disciplinate dalla L.R. 26/94.
- b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche, secondo le prescrizioni della legislazione regionale vigente.

1. Gli ambiti agricoli periurbani sono stati individuati di norma nelle parti del territorio limitrofe ai centri urbani ovvero in quelle intercluse tra più aree urbanizzate, aventi una elevata contiguità insediativa, come nella fascia dalla pianura al mare.

2. Le tavole di P.R.G. individuano gli ambiti agricoli periurbani. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. costituiscono ai sensi della L.R. 20/2000 criteri di priorità ai fini dell'attribuzione alle aziende operanti negli ambiti agricoli periurbani di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale.

3. Negli ambiti agricoli periurbani sono ammessi tutti gli interventi di cui ai punti B, D, E, F, G e H, previsti all'art. 57, nei limiti di cui al successivo art. 63, oltre agli interventi di cui alle lettere a) e b) del presente comma.

E3 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

1. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico la pianificazione territoriale e urbanistica assicura:

- a) la salvaguardia delle attività agraria ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

2. A tale scopo, negli ambiti di cui al presente articolo, il P.R.G. individua nel P.T.C.P. quali trasformazioni e attività di utilizzazione del suolo siano ammissibili, previa valutazione di sostenibilità.

3. Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, il P.R.G. promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi per il tempo libero e le attività agrituristiche, come disciplinate dalla L.R. 26/94, e individua gli ambiti più idonei per lo sviluppo delle attività integrative disciplinando gli interventi edilizi necessari, che devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente.

E4 - Aree di alto valore naturale ed ambientale

- 1) Costituiscono aree di valore naturale ed ambientale gli ambiti della zona agricola sottoposti ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti di valorizzazione.
- 2) Le aree di valore naturale ed ambientale sono individuate nella planimetria di P.R.G. (carta dei vincoli di matrice ambientale) nelle "zone di espansione inondabili" di cui al comma 2 lett. a), art. 17 P.T.P.C., il quale ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.
- 3) Sono oggetto di una particolare disciplina di tutela e valorizzazione le seguenti aree di valore naturale ed ambientale e le eventuali fasce di tutela.
 - a) le aree boscate e quelle destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli distrutti o danneggiati dal fuoco;
 - b) gli ambiti di vegetazione dei litorali marini;
 - c) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
 - d) le golene antiche e recenti;
 - e) le aree umide
- 4) Nelle aree di cui al comma 3, la pianificazione prevede:
 - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
 - b) la realizzazione di infrastrutture pubbliche;
 - c) l'esercizio dell'ordinaria attività agricola compatibile con la necessità di preservare l'aspetto naturalistico ed ambientale dei luoghi.
 - d) tutti gli interventi ammessi nelle zone di cui alla lett. a) comma 2, art. 17 del P.T.C.P.
- 5) Vengono individuate nelle planimetrie di P.R.G. scala 1:2000, le alberature di alto valore ambientale (esemplari isolati, filari alberati, siepi, boschi, verde ripariale, ecc.) per le quali non è consentito l'abbattimento, il danneggiamento, la potatura e qualunque attività che ne possa pregiudicare lo stato vegetativo, se non autorizzate dagli Enti preposti alla tutela.

ART. 63 INDICI EDILIZI

Per il rilascio del Permesso di costruire ai sensi dell'Art. 60, lettera C) delle presenti norme, si applicano i seguenti indici edilizi:

Interventi di tipo A - Nuove abitazioni.

- SU = S.u. (calcolata come all'art.5 delle presenti norme) = 230 mq. Massima per ciascun intervento di nuova costruzione, aumentabili di 40 mq per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto della presentazione del permesso di costruire, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 310 mq. Da concentrarsi in unico edificio, con una volumetria totale massima pari 0,03 mc/mq. E' ammessa la possibilità di realizzare, nel limite della superficie complessiva ammessa, un secondo alloggio, purchè destinato ad operatore agricolo qualificato ai sensi del comma 5 dell'art.40 della L.R. 47/78 o a soggetto coadiuvante la conduzione aziendale.
- H = ml. 7,50
- Distanza dai confini = ml. 10,00

- Distanza tra edifici = ml. 10,00

Interventi di tipo H4 - Ampliamento di edifici esistenti di uso agricolo.

Sono consentiti sino al raggiungimento degli indici di cui al punto precedente, da concentrarsi in un unico edificio:

SU = S.u. (calcolata come all'art.5 delle presenti norme) = 230 mq. Massima per ciascun intervento di nuova costruzione, aumentabili di 40 mq per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto della presentazione del permesso di costruire, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 310 mq. Da concentrarsi in unico edificio, con una volumetria totale massima pari 0,03 mc/mq. E' ammessa la possibilità di realizzare, nel limite della superficie complessiva ammessa, un secondo alloggio, purchè destinato ad operatore agricolo qualificato ai sensi del comma 5 dell'art.40 della L.R. 47/78 o a soggetto coadiuvante la conduzione aziendale.

Qualora l'intervento riguardi edifici di interesse storico - testimoniale, le quote in ampliamento dovranno essere realizzate in corpi separati dall'edificio oggetto di tutela, all'interno della stessa corte aziendale in maniera tale da non creare pregiudizio visivo al fabbricato di interesse storico.

- H = ml. 7,50 con un massimo di n. due piani.
- Distanze dai confini = ml. 5,00
- D = tra edifici = ml. 5,00

Interventi di tipo B - fabbricati di servizio alle aziende quali depositi, rimesse per mezzi agricoli e costruzioni analoghe al servizio dell'Azienda agricola.

- S.U. = mq. 120/Ha per i primi 3 Ha; mq. 50/Ha per i successivi con un max di mq. 1000.
- H. max. = ml. 5,00 ad eccezione dei volumi tecnici quali silos, camini di ventilazione, ecc.
- Distanza dai confini = ml. 10,00
- Distanza tra edifici = ml. 10,00

Interventi di tipo D - Allevamenti aziendali come definiti all'art. 57.

I nuovi allevamenti aziendali potranno raggiungere la dimensione massima stabilità in capi bovini o equivalenti come riportato nella definizione di cui all'art. 57 secondo i seguenti parametri:

1 c.b.e = 8,50 mq. di stalla a cuccetta comprensivi di stabulazione e servizi annessi;

1 c.b.e. = 9,50 mq. di stalla a lettiera, comprensivi di stabulazione e servizi annessi.

H. max = ml. 5,00

distanza dai confini = ml. 10,00

“ tra edifici = ml. 10,00

I parametri quantitativi per la conversione nelle altre tipologie d'allevamento (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.) saranno derivati da norme regionali, nazionali e/o comunitarie di settore.

Per gli edifici esistenti, classificati in base al precedente art. 61 di tipo Ie (tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario) è prevista la sola demolizione H6

Interventi di tipo D - Ricoveri di equini per turismo equestre.

Si possono realizzare ricoveri per equini per il turismo equestre, con esclusione delle aree ricomprese nei sistemi di cui all'art. 9, 10, 12, 17, 19 del PTCP presenti sul territorio comunale, nei quali sono possibili solo interventi riconducibili ai parametri di cui all'art. 57 lett. D delle presenti norme, costituiti da box dimensionati secondo gli standard riconosciuti dall'Ente Nazionale Sport Equestre per un numero massimo di 15 c.e. per Ha. Un capo equivalente corrisponde ad un equino adulto che equivale a 9,50 mq di stalla a lettiera, compreso stabulazione e servizi.

La quantificazione delle superfici accessorie deve essere compresa negli indici previsti per gli interventi di tipo B - fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali come definiti all'art. 57 delle presenti norme, indipendentemente dalla classificazione paesaggistica operata dal PTCP.

Interventi di tipo C - Impianti produttivi tecnici.

Viene individuato un unico intervento in località “Bastia”, in quanto previsione esistente già validata con deliberazione di G.P. n. 10423/55 del 20.02.2002 con le seguenti specifiche.

Nell’area zonizzata come area ad “Alta Centralità” di cui all’art. 52 delle presenti norme e delimitata dalla perimetrazione di comparto di attuazione di iniziativa privata è previsto un insediamento di tipo industriale per la lavorazione, conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli legati alla produttività della zona.

L’intervento viene subordinato all’approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa privata che rispetta i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,30$

H max. = 10,00 ml.

Distanza minima dal perimetro del comparto ml. 20,00.

Standards urbanistici pari al 15% della Sf di cui il 10% destinato a verde pubblico attrezzato ed il 5% destinato a parcheggio pubblico.

Interventi di tipo F – Serre fisse stabilmente infisse nel suolo

S_m = quella derivante dall’appoderamento aziendale alla data di approvazione della presente variante, per le aziende agricole esistenti.

$S_m = 4\text{Ha}$ di SAU in pianura e 10 Ha di SAU in collina per le aziende di nuova formazione.

$U_f = 0,45\text{ mq/mq} \leq 10.000\text{ mq}$.

$U_f = 0,25\text{ mq/mq} \geq 10.000\text{ mq}$.

Per interventi con superficie aziendale superiore a 10.000 mq occorre prevedere idonea regimentazione delle acque.

Interventi di tipo H - allevamenti intensivi esistenti.

Sono ammessi unicamente negli ambiti agricoli E1 e E2, per gli allevamenti intensivi esistenti, i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico con eventuale aumento della superficie strettamente necessarie alla realizzazione dei suddetti interventi.

Interventi di tipo H - recupero del patrimonio edilizio esistente di uso non residenziale (capannoni, e strutture non comprese nell’Art. 57 punto B).

È previsto il recupero funzionale delle strutture mediante gli interventi di cui al punto precedente, per le seguenti destinazioni d’uso:

- Servizi necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali di cui al punto B) Art. 57;
- Trasformazione a depositi e magazzini di prodotti agricoli e zootecnici o di materiali compatibili con la zona agricola (fertilizzanti, concimi, sementi, legno ecc.);

Artigianato minore come definito al comma 2 lett. f) art. 2 della L.R. 8/11/88 n. 46, che risulti compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale, con una superficie utile max. di 300 mq . da ricavare in un unico edificio. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml. 2,5. L’artigianato di servizio, purché compatibile con la tipologia dell’immobile, può essere collocato anche negli edifici con originaria funzione abitativa;

Gli interventi di cui sopra sono sospesi in attesa di una ricognizione puntuale di tutte le situazioni da assoggettare a disciplina specifica.

Per gli insediamenti perimetrati nelle tavole di azionamento come riqualificazione di funzioni produttive in zona agricola, è previsto l’ampliamento sino ad un max del 20% della S.U. esistente, già destinata a funzioni produttive, per adeguamenti igienico-funzionali e tecnologici dell’attività fino ad un ampliamento massimo di 150 mq .

L’intervento è subordinato a convenzione per la contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali opere di sistemazione delle aree di pertinenza, di igienizzazione degli scarichi, di demolizione di baracche o corpi aggiunti incongrui con il contesto ambientale, di sistemazione cortilizia con piantumazione di alberi di alto fusto e siepi per mitigare l’impatto ambientale.

Inoltre devono essere reperiti gli standards di parcheggi pubblici o in alternativa di uso pubblico equivalenti al 15% della S.U.

I parametri relativi all'altezza massima, alla distanza degli edifici e dai confini sono quelli della zona agricola cui attengono.

– Interventi di riconversione di cui all'art. 61 ~~lett. C~~ delle N.T.A.

Interventi di tipo H. Recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con originaria funzione abitativa

Per i fabbricati residenziali **di tipo A** individuati con apposita simbologia nel P.R.G. con originaria funzione abitativa che hanno perso i requisiti di ruralità certificati dall'accatastamento degli stessi al N.C.E.U. prima dell'adozione della presente variante, sono ammessi gli interventi di recupero ai fini residenziali ~~non connessi con l'esercizio d'attività~~ agricola o per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale, della superficie utile esistente calcolata ai sensi della norma generale, anche attraverso cambio di destinazione d'uso di locali precedentemente asserviti ad uso agricolo purchè ricavati nel corpo principale dell'edificio. E' ammesso l'ampliamento "una tantum" del 30% del S.U. esistente alla data di adozione della variante (11/10/2000) calcolata ai sensi delle norme generali da recuperare attraverso la demolizione di fabbricati di servizio **regolarmente assentiti e/o condonati** non più funzionali all'attività agricola.

Qualora la SU di tali servizi non riuscisse a coprire l'intera quota di superficie corrispondente al 30%, la percentuale di ampliamento non potrà eccedere quella effettivamente ricavabile, potendo anche essere inferiore a quella stabilita in norma. L'intervento di ampliamento è comunque subordinato all'integrale demolizione dei servizi agricoli non più funzionali, anche per la parte eccedente il 30%.

Viene altresì considerato ampliamento della superficie utile esistente l'innalzamento dell'altezza interna dei locali anche mediante scavo e/o chiusura di portici esistenti seppure con aggiunta di semplice infisso. Gli interventi di recupero anche solo attraverso il cambio di destinazione d'uso senza opere deve essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo da trasciversi alla conservatoria dei registri immobiliari che escluda anche attraverso frazionamenti dell'unità poderale, la costruzione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura, sull'unità poderale residua.

Nel caso di recupero di edificio residenziale ai fini abitativi, è ammessa, la possibilità di ricavare la superficie ad autorimessa, qualora **l'immobile ne risultasse** ~~risultante~~ privo, senza diminuire la superficie utile abitabile nella misura di 18 mq. per alloggio e nella misura massima di 36 mq. per edificio, da ricavare mediante trasformazione dei rustici aziendali o in mancanza di essi o in caso di loro inidoneità tramite nuovo corpo di fabbrica, da realizzare nella corte di pertinenza dell'edificio abitativo. I nuovi corpi di fabbrica potranno essere edificati ad una distanza minima dai confini di ml. 5,00 e dalle strade di ml. 10,00 salvo distanze superiori definite dalle fasce di rispetto stradale con un H. max. utile netta di ml. 2,40.

Interventi di tipo H. Recupero di edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con originaria funzione non abitativa.

Per i fabbricati di tipo B (fabbricati di servizio all'azienda) ~~qualora non vengano utilizzati più ai fini aziendali~~, con esclusione di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario anche oggetto di condono edilizio, incompatibile con il contesto ambientale, per i quali viene prevista la sola demolizione senza ricostruzione, è consentito il recupero come autorimessa, cantina ed altri locali accessori alla unità abitativa, alle seguenti condizioni:

- a) che il fabbricato oggetto di recupero si trovi nella medesima corte aziendale del fabbricato abitativo;
- b) gli interventi sugli stessi fabbricati di servizio siano unicamente di tipo manutentivo e conservativo con esclusioni di ampliamenti;
- c) L'intervento connesso all'edificio abitativo non usufruisca di ampliamenti di volume e di superficie utile.

Anche in questo caso valgono i limiti di inedificabilità sull'unità poderale residua, attestati da atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari.

La realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione. Successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda agricola residua, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Sono da ritenersi residenziali gli edifici individuati con apposita simbologia nella planimetria di P.R.G.; verranno ritenuti non più connessi con l'attività agricola anche gli edifici ancorché non individuati con apposita simbologia, che abbiano subito trasformazione documentata da accatastamento al N.C.E.U. avvenuta antecedentemente alla data di adozione della variante generale 2000 al P.R.G.

Per i fabbricati colonici che perdono i requisiti di ruralità documentati da accatastamento al N.C.E.U. dopo l'adozione della variante generale 2000, sono consentiti gli interventi di ampliamento e recupero di cui al comma precedente 13 per la tipologia di immobile abitativo e per le destinazioni d'uso compatibili, con esclusione di ampliamenti "una tantum" del 30 % della superficie utile residenziale. E' ammesso il recupero con le prescrizioni di cui al comma precedente dei volumi accessori da destinarsi a pertinenza dell'abitazione (autorimessa, ripostiglio, ecc.) con esclusione di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario per i quali è prevista la sola demolizione.

Gli interventi di tipo H7, demolizione e ricostruzione, si applicano a tutti gli edifici in zona agricola non classificati di interesse storico-testimoniale, per i quali viene previsto il recupero secondo la disciplina particolareggiata. La ricostruzione previa demolizione può avvenire a parità di volume e di superficie utile e fatto salvo vincoli urbanistici e/o di dissesto o di natura igienico sanitaria che ne precludono la riedificazione nel medesimo sito, nella stessa area di sedime del fabbricato demolito. La ricostruzione dovrà avvenire rispettando una distanza minima dai confini e dalle strade di ml. 10,00 salvo distanze superiori definite dalle fasce di rispetto stradale e una H. max di ml. 7,50.

ART.63 BIS PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

Gli interventi in zona rurale si attuano di norma con concessione diretta.

E' possibile derogare agli indici urbanistici di cui all'art.63 limitatamente agli interventi di cui alle lett. B e C di cui all'art. 57, con esclusione tassativa di alloggi per il custode, foresterie e qualsiasi altra forma abitativa associabile alle funzioni produttive, fino ad una S.U.L. max. di 900 mq. per aziende fino ad una S.A.U. di 15 ha, di 1200 mq. per aziende con S.A.U. > 15 ha e <30 ha, di 1500 mq. per aziende con S.A.U. >30 ha e <50 ha, di 2000 mq. per aziende con S.A.U. > 50 ha., per progetti di riconversione, ammodernamento e miglioramento aziendale, ricorrendo al Piano di Sviluppo Aziendale che viene attuato secondo le procedure di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (art. 25 L.R. 47/78 e s.m.i.). Per le aziende con S.A.U. > 50 Ha, aventi particolare rilevanza economica e di prestigio nonché di produzione tipica riconosciuta a livello provinciale e regionale, debitamente documentata da processi produttivi riconosciuti dagli organismi preposti in ambito provinciale e/o regionale, che richiedono una superficie ulteriore rispetto ai limiti di cui sopra ed al fine di garantire il mantenimento e lo sviluppo dell'attuale produzione, è prevista la deroga ai limiti dimensionali di cui sopra, fino ad un max. di 3000 mq., se il P.S.A. contiene tutti gli elementi valutativi di tipo economico, di tipo qualitativo, nonché di uno specifico studio di impatto ambientale che riduca sensibilmente gli effetti negativi dovuti all'inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale.

La deroga di cui sopra è prevista alle seguenti condizioni:

- a) che le superfici di nuova costruzione siano destinate a processi produttivi destinati alla riqualificazione aziendale secondo un programma di sviluppo ed investimento da documentarsi in termini di produzione di reddito aziendale, volume lavoro, ecc.;
- b) che valutata la consistenza delle dotazioni aziendali in termine di superfici coperte già esistenti nell'azienda e/o aziende agricole, non sia possibile il loro recupero ai fini del nuovo processo produttivo anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza pregiudicare l'attuale organizzazione aziendale;
- c) che le superfici di nuova costruzione siano vincolate da apposita convenzione al perseguimento degli obbiettivi previsti dal P.S.A. e con apposito vincolo, a non modificare la destinazione prevista, né ad alienare l'immobile separatamente all'azienda e/o alle aziende associate. Eventuali modifiche di destinazione saranno oggetto di specifici piani di riconversione, solo alla cessazione dell'attività dell'azienda e/o aziende associate.

Le suddette condizioni sono elementi costitutivi del P.S.A. ed il venir meno di una sola di esse farà decadere automaticamente la deroga agli indici di P.R.G., quindi troveranno applicazione le procedure di cui all'art. 31 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

L'applicazione della deroga si attua solo per gli ambiti agricoli E1 (ambito ad alta vocazione produttiva agricola) ed E3 (ambito agricolo di rilievo paesaggistico), con esclusione degli ambiti agricoli E2 (ambito agricolo periurbano) ed E4 (aree di alto valore naturale ed ambientale), come definiti all'art. 62 delle presenti norme, nonché delle aree ricomprese nelle "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" art. 17, "invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" art. 18, "complessi archeologici" e "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica" art. 21°, del P.T.C.P. e con applicazione degli indirizzi per gli interventi sui crinali di cui all'art. 20B del P.T.C.P. In particolare per l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico E3 e comunque nel caso di possibile interferenza con lo stesso, dovranno trovare attuazione le prescrizioni di cui al comma 6 dell'art. 78 del P.T.C.P. adottato. In ogni caso la concessione di interventi in deroga dovrà mirare all'ottenimento di compensazioni di tipo agro-ambientale necessari alle mitigazioni del sito e al miglioramento del più vasto contesto aziendale, da prevedersi in fase di predisposizione del P.S.A., della convenzione, e da prevedersi nel progetto di costruzione dell'intervento.

Hanno titolo a presentare il P.S.A. gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 58, ovvero riuniti in cooperativa; nel qual caso il limite aziendale della S.A.U. richiesta è data dalla somma complessiva nel territorio comunale della S.A.U. di ogni singola Azienda che fa parte della cooperativa, ne consegue che la S.U.L. in deroga da applicarsi, va riferita alla classe dimensionale determinata dalla S.A.U. complessiva delle aziende. Nel caso di interventi interaziendali, il P.S.A. dovrà motivare la collocazione degli impianti interaziendali, in ragione del diretto collegamento delle attività svolte con la produzione dei fondi e delle aziende nei quali viene collocato.

Per la presentazione del P.S.A. è richiesta la S.A.U. minima di 4 ha per la parte di pianura e di 10 ha per la parte collinare, come delimitata nella tavola 4a "Carta dei vincoli – P.T.C.P." del P.R.G. sia per aziende esistenti al 30/01/95 sia per aziende di nuova formazione formate anche da più appezzamenti di terreno non contigui ma all'interno del territorio comunale. Nel caso questi ricadono in ambiti diversi fa fede ai fini degli indici la sede principale dell'azienda. Se gli appezzamenti sono già stati sfruttati per le medesime destinazioni, essi non concorrono alla S.A.U. ai fini della quantificazione degli indici.

Il P.S.A. deve contenere gli elementi necessari per la valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale, la descrizione della situazione aziendale o interaziendale relativa all'anno precedente, il progetto di miglioramento e innovazione, gli obbiettivi in termini di reddito, occupazione, qualità del prodotto, commercializzazione, ricadute ambientali dei processi produttivi, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzare

gli obiettivi in relazione ai tempi ed alle fasi di attuazione, il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti, lo schema di convenzione.

Il P.S.A. viene sottoposto alla valutazione della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ~~integrata con i rappresentanti delle organizzazioni agricole, sindacali e cooperative del settore.~~

ART. 64 STATO DI FATTO E FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI

Per l'applicazione delle seguenti norme si fa riferimento alle unità poderali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6 del 30/01/1995, così come risulta dai documenti catastali o dagli atti in possesso del Comune *e comunque con S.A.U (Superficie Agraria Utile) non inferiore a 2 Ha.*

Lo stato di fatto catastale documenta:

- a) l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza;
- b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso.

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di entrata in vigore della L.R.6/95 costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle seguenti norme.

Ai fini della costituzione di una superficie minima aziendale S.A.U., i frazionamenti successivi alla data di cui sopra possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole nuove e residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore a 4 Ha di SAU (Superficie Agraria Utile) per la parte di pianura, 10 Ha di SAU per la parte collinare, come delimitata nelle tavole 4a "Carta dei Vincoli - PTCP" del P.R.G.;
- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi – urbanistici stabiliti dalle presenti norme per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono.

TITOLO IV NORME SPECIALI

ART. 65 ZONE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

- deroga alle distanze (Art.45 L.R. n° 47 del 07/12/78)

il P.R.G. indica con apposita grafia le principali fasce di rispetto stradale del territorio comunale e la fascia di rispetto della ferrovia.

Per tutte le abitazioni esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale è possibile effettuare ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto degli indici delle varie zone ricadenti dentro le fasce di rispetto.

Gli ampliamenti andranno effettuati nella parte di terreno non prospiciente il fronte stradale, mentre le sopraelevazioni verranno effettuate sul perimetro dell'edificio esistente, mantenendo le attuali distanze. Per effettuare le sopraelevazioni la distanza minima esistente dalla strada e dai confini di proprietà deve essere di ml. 3.00.

ART. 66 FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), è subordinata all'approvazione del Piano Poliennale d'Attuazione (P.P.A.)

ART. 67 AREE INTERESSATE DA ALLAGAMENTO E RISTAGNO D'ACQUA CON ALTEZZA SUPERIORE A 50 CM.

Nelle zone perimetrate e contrassegnate con la lettera "A", le nuove concessioni ed autorizzazioni edilizie sono subordinate all'adozione delle seguenti misure di riduzione del rischio:

- a) impostazione del piano terreno degli edifici a qualsiasi uso destinati al di sopra della quota di altezza d'acqua raggiunta localmente dagli allagamenti;
- b) divieto di realizzazione dei locali cantinati o seminterrati;
- c) esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;
- d) realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

Sono fatti salvi gli interventi per i quali, alla data dell'entrata in vigore delle presenti norme, sia stato rilasciato Permesso di costruire ovvero sia stata presentata denuncia di inizio attività purché alla medesima data sia stata data comunicazione di inizio lavori.

La realizzazione di nuove opere infrastrutturali o gli interventi di manutenzione su quelle esistenti sono subordinati all'adozione di misure di riduzione del rischio, previa valutazione e nulla osta dell'autorità idraulica competente.

ART. 68 BIOEDILIZIA - INCENTIVI E PROMOZIONE

INDIRIZZI

Gli indirizzi che seguono sono volti a incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.

INCENTIVI

Gli incentivi che seguono si sommano agli indici previsti dalle singole norme di zona e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica sui servizi di cui agli specifici articoli.

Gli interventi che usufruiscono degli incentivi sono sottoposti a convenzione a garanzia dell'effettiva applicazione e rispetto delle prescrizioni e condizioni del presente articolo.

TABELLA "A"

ZONA di P.R.G. 2000	INCENTIVI	INTERVENTI DI BIOEDILIZIA DA ESEGUIRE
* Ambiti soggetti a Piani di Riqualificazione Urbana	Ampliamento indici del 10%	BIO+VAL+RIQ+NAT
* Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale B1, B1*, B2, BR	Ampliamento volumetrico del 10%	BIO+VAL+RIQ+NAT
Zone di espansione		

residenziale C1/C2	Ampliamento volumetrico del 5%	BIO+VAL+RIQ+NAT
* Aree produttive di completamento D1	Ampliamento della superficie utile del 10% della sola quota produttiva con esclusione della residenza.	
Attività produttive di espansione D2	Ampliamento della superficie utile del 10% della sola quota produttiva con esclusione della residenza.	BIO+VAL+RIQ+NAT
Abitazioni agricole	Ampliamento indici del 10%	BIO+VAL+RIQ+NAT
** Zone agricole	Maggiorazione dell'incremento per ogni successivo ettaro oltre i primi 3 ha nella misura di: - 30 mq/ha per i servizi agricoli, aumentabili a 50 mq/ha esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti; - 50 mq/ha per le serre con strutture fisse	VAL+RIQ+NAT

* In queste zone l'assegnazione della quota in ampliamento del 10% è consentita solo qualora l'intervento edilizio preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dei volumi (sempre nel rispetto delle distanze definite dalla normativa antisismica, l'intervento dovrà inoltre prevedere l'integrale recupero degli standards urbanistici.

** Per gli edifici agricoli, ad eccezione degli edifici di interesse storico-testimoniale su cui non sono ammessi ampliamenti volumetrici l'incremento previsto è subordinato alle seguenti condizioni:

- Riordino insediativi e miglioramento infrastrutturale dell'azienda, con particolare riferimento all'adeguamento del sistema depurativo degli scarichi con tecniche a basso impatto ambientale e di provata efficacia, all'approvvigionamento idrico aziendale senza prelievo di acque di falda per coltivazioni idroesigenti e a metodi di irrigazione a basso consumo;
- Adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale;
- Progettazione degli edifici e dei manufatti secondo tipologia ed elementi della tradizione rurale.

DEFINIZIONI

Le seguenti definizioni riferite all'utilizzo degli incentivi e le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione si trovano nella TABELLA "A":

A - Bioedilizia (BIO)

Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della bioedilizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento tra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso SUD-EST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;

- certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD-SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purchè con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
- possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);
- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati;
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

B - Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (VAL)

Intervento dettagliato di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonea al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc.;
- la massima permeabilità del suolo.

C - Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (RIQ)

Consiste nella preventiva valutazione ad esame delle presenze edilizie nell'area oggetto dell'intervento. L'obbiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

D - Progettazione (PROG)

Consiste nella presentazione alla Commissione Edilizia, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da studi professionali di progettazione indipendenti fra loro. Gli studi professionali, appositamente invitati dal privato a presentare la proposta, devono essere almeno tre. Le valutazioni della Commissione Edilizia, come pure le proposte progettuali presentate, saranno pubblicizzate con le forme che il Comune riterrà opportune.

Se il progetto viene redatto dagli uffici tecnici comunali non si applicano le procedure di cui sopra.

E - Estensione degli elementi naturali (NAT)

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obbiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;

- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, ecc.

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area di intervento, in zona indicata dal Comune, di 1 albero ad alto fusto ogni 20 mq di Sul derivante dall'incentivo.
