

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA FORLÌ-CESENA

P.R.G.

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

VARIANTE GENERALE 2000

*Approvata con deliberazioni di Giunta Provinciale n°41143/245
del 03.06.2003 e n°77360/470 del 28.10.2003.*

**AGGIORNAMENTO DEL
30.11.2011**

**VARIANTE PARZIALE
N°12**

***N.T.A modificate ed
integrate con le Varianti
Parziali elencate nelle
pagine successive
COMPRESA VARIANTE
PARZIALE N° 13/09
approvata con deliberazione
di Consiglio Comunale
n. 65 del 08/11/10)***

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Testo coordinato

Settore Tecnico – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

(AGGIORNAMENTO DEL 30.11.2011)

VARIANTE GENERALE 2000 AL P.R.G.

- Adottata con delibera di C.C. n° 69 del 09.10.2000;
- Riadozione con modifiche delibera di C.C. n° 89 del 09.10.2000;
- Convalida adozione a seguito ottenimento pareri AUSL e S.P.D.S. con delibera di C.C. n° 44 del 26.06.2002;
- Controdeduzioni alle osservazioni e riserve con delibera di C.C. n° 10 del 19.02.2003;
- Approvazione con sospensione di alcune previsioni con delibera di Giunta Provinciale n°41143/245 del 03.06.2003;
- Precisazioni e modifiche con delibera di C.C. n° 59 del 10.09.2003;
- Approvazione previsioni sospese con delibera di Giunta Provinciale n°77360/470 del 28.10.2003;
- Riduzione fascia di rispetto cimiteriale a convalida delle previsioni urbanistiche adottate e controdedotte con delibera di C.C. n° 06 del 19.01.2003 e presa d'atto con delibera di Giunta Provinciale n°18356/85 del 09.03.2004;

ELENCO VARIANTI PARZIALI APPROVATE

VARIANTE PARZIALE N° 1 (art.14 L.R. 47/78)

- Piano di recupero centro storico – Romagna Est e altri : adozione con delibera di C.C. n° 33 del 19.05.2003 , controdedotta ed approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n°38.004/144 del 17.04.2007.

VARIANTE PARZIALE N° 2 (art.14 L.R. 47/78)

- Piano di recupero centro storico – Via F.lli Bandiera : adozione con delibera di C.C. n° 88 del 17.12.2003 , controdedotta ed approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n°87757/449 del 28.11.2006 .

VARIANTE PARZIALE N° 3 (art.15 L.R. 47/78)

- Zona E3.2 di Protezione Idrogeologica :
- adozione con delibera di C.C. n° 07 del 19.01.2004
- approvata con delibera di C.C. n° 26 del 28.04.2004

VARIANTE PARZIALE N° 4 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 27 del 28.04.2004
- approvata con delibera di C.C. n° 29 del 03.05.2006

VARIANTE PARZIALE N° 5 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 74 del 29.11.2005
- approvata con delibera di C.C. n°65 del 21.09.2006

VARIANTE PARZIALE N° 6 (art.14 L.R. 47/78)

- Piano di recupero centro storico – via Spinelli angolo via XX Settembre: adozione con delibera di C.C. n° 71 del 27.10.2004 , controdedotta ed approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n°37.999/143 del 17.04.2007 .

VARIANTE PARZIALE N° 7 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 84 del 28.11.2006
- approvata con delibera di C.C. n°32 del 10.04.2007

VARIANTE PARZIALE N° 8 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 9 del 31.01.2007
- approvata con delibera di C.C. n° 62 del 26.09.2007

VARIANTE PARZIALE N° 9 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 42 del 12.06.2007
- approvata con delibera di C.C. n° 24 del 16.05.2008

VARIANTE PARZIALE N° 10 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 57 del 29.11.2008
- approvata con delibera di C.C. n° 11 del 03.03.2009

VARIANTE PARZIALE N° 11 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 62 del 29.12.2008
- approvata con delibera di C.C. n° 16 del 31.03.2009

VARIANTE PARZIALE N° 13 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 24 del 21.04.2009, integrata con deliberazione di C.C. n°3 del 17.02.2010
- approvata con delibera di C.C. n° 62 del 08.11.2010

VARIANTE PARZIALE N° 12 (art.15 L.R. 47/78)

- adozione con delibera di C.C. n° 21 del 21.04.2009, integrata con deliberazione di C.C. n°1 del 17.02.2010
- approvata con delibera di C.C. n° 40 del 29.11.2011

INDICE

Art. 1 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale

Art. 2 - Struttura della normativa

TITOLO I - NORME URBANISTICHE

Art. 3 - Articolazione delle Norme di Attuazione

Art. 4 - Norme generali sulla disciplina urbanistica

Art. 5 - Condizioni per l'intervento edilizio

Art. 6 - Opere soggette a concessione o autorizzazione

Art. 7 - Definizioni edilizie ed urbanistiche

Art. 8 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Capo I – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 10 - Articolazione dei tipi di intervento

Art. 11 - Articolazione dei modi di attuazione

Art. 12 - Elementi costitutivi dei Piani di Sviluppo Aziendali e dei Piani di Ristrutturazione agricola

Art. 13 -

Capo II - ZONE URBANISTICHE

Art. 14 - Prescrizioni generali relative alle Zone territoriali Omogenee

Art. 15 - Zona Urbanistica A1

Zona del centro storico

Art. 16 - Zona Urbanistica B1

Zona residenziale urbanizzata

Art. 17 - Zona Urbanistica B2

Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato

Art. 18 - Zona Urbanistica B3

Zona edificata di ristrutturazione urbanistica

Art. 19 - Zona Urbanistica C1

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in corso di attuazione in zona residenziale

Art. 20 - Zona Urbanistica C2

Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Piano di

- inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)
- Art. 21 - Zona Urbanistica C3
Zona residenziale di nuovo impianto
- Art. 22 - Zona Urbanistica C4
Zona residenziale integrata
- Art. 23 - Zona Urbanistica D1
Zona industriale e artigianale insediata
- Art. 24 - Zona Urbanistica D2
Zona industriale e artigianale sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato o in itinere
- Art. 25 - Zona Urbanistica D2.A
Zona produttiva terziaria
- Art. 26 - Zona Urbanistica D2.B
Zona produttiva commerciale insediata
- Art. 27 - Zona Urbanistica D2.1
Zona turistica integrata
- Art. 28 - Zona Urbanistica D2.2
Zona produttiva di riqualificazione terziaria
- Art. 29 - Zona Urbanistica D3
Zona industriale e artigianale di nuovo impianto
- Art. 30 - Zona Urbanistica D4
Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative
- Art. 31 - Zona Urbanistica D5
Zona turistica speciale
- Art. 32 - Zona Urbanistica D6
Zona di riqualificazione turistica prevalentemente insediata
- Art. 33 - Zona Urbanistica D7
Zona turistica destinata all'accoglienza turistica all'aperto
- Art. 34 - Zona Urbanistica D8
Zona turistica per la fruizione balneare
- Art. 35 - Zona Urbanistica D9
Zona polifunzionale ad "Alta Centralità"
- Art. 36 - Zone territoriali omogenee E
Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole
- Art. 37 - Zona Urbanistica E1
Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la

- conduzione del fondo
- Art. 38 - Zona Urbanistica E2
Zona agricola per insediamenti rurali produttivi connessi all'attività agricola tuttavia non direttamente riconducibili alla conduzione del fondo
- Art. 39 - Zona Urbanistica E3.1
Zona di tutela
- Art. 40 - Zona Urbanistica E3.2
Zona di protezione idrogeologica
- Art. 41 - Zona Urbanistica E4
Area di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli
- Art. 42 -
- Art. 43 - Zona Urbanistica E6
Area di pertinenza di insediamenti con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.
- Art. 44 - Zona Urbanistica E7
Area di pertinenza di edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività agricole
- Art. 45 -
- Art. 46 - Zona Urbanistica E9
Zona agricola destinata a Parco-Campagna
- Art. 47 - Zona Urbanistica F1
Zona per attrezzature sportive
- Art. 48 - Zona Urbanistica F2
Zone destinate a Parco territoriale
- Art. 48 bis - Zona Urbanistica F3
Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico
- Art. 49 - Zona Urbanistica G1
Zona per verde pubblico e attrezzato
- Art. 50 - Zona Urbanistica G2
Zona per servizi scolastici
- Art. 51 - Zona Urbanistica G3
Zona per servizi di interesse comune
- Art. 52 - Zona Urbanistica G4
Zona per parcheggi pubblici

- Art. 53 - Zona Urbanistica G5
Zona per servizi tecnologici
- Art. 54 - Zona Urbanistica H1
Zona per la mobilità stradale
- Art. 55 - Zona Urbanistica H2
Zona per la mobilità ferroviaria
- Art. 56 - Zona Urbanistica H3
Zona destinata ad attività di servizio alla mobilità
- Art. 57 - Zona Urbanistica H4
Zona di rispetto a prevalente funzione ecologica

Capo III – AREE NORMATIVE

- Art. 58 - Area normativa 1
- Art. 59 - Area normativa 2
- Art. 60 - Area normativa 3
- Art. 61 - Area normativa 4
- Art. 62 - Area normativa 5
- Art. 63 - Area normativa 6
- Art. 64 - Area normativa 7
- Art. 65 - Area normativa 7.1
- Art. 66 - Area normativa 8
- Art. 67 - Area normativa 9
- Art. 68 - Area normativa 10
- Art. 69 - Area normativa 11
- Art. 70 - Area normativa 12
- Art. 71 - Area normativa 13
- Art. 72 - Area normativa 14
- Art. 73 - Area normativa 15
- Art. 74 - Area normativa 16
- Art. 75 - Area normativa 17
- Art. 76 - Area normativa 18
- Art. 77 - Area normativa 19
- Art. 78 - Area normativa 20
- Art. 79 - Area normativa 21

Art. 80 - Area normativa 22
Art. 81 - Area normativa 23
Art. 82 - Area normativa 24
Art. 83 - Area normativa 25
Art. 84 - Area normativa 26
Art. 85 - Area normativa 27
Art. 86 - Area normativa 28
Art. 87 - Area normativa 29
Art. 88 - Area normativa 30
Art. 89 - Area normativa 31
Art. 90 - Area normativa 32
Art. 91 - Area normativa 33
Art. 92 - Area normativa 34
Art. 93 - Area normativa 35
Art. 94 - Area normativa 36
Art. 94 bis - Area normativa 36 bis
Art. 95 - Area normativa 37
Art. 96 - Area normativa 38
Art. 97 - Area normativa 39
Art. 98 - Area normativa 40
Art. 99 - Area normativa 41
Art. 100 - Area normativa 42
Art. 101 - Area normativa 43
Art. 102 - Area normativa 44
Art. 103 - Area normativa 45

Capo IV – USI

Art. 104 - Articolazione degli usi

Art. 105 – Uso A1 **Abitazione agricola**

Art. 106 - Uso A2

Servizi agricoli

Art. 107 - Uso A3

Allevamento aziendale

Art. 108 - Uso A4

- Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata**
- Art. 109 - Uso A5
Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- Art. 110 - Uso A6
Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- Art. 111 - Uso A7
Attività agrituristiche
- Art. 112 - Uso A8
Attività floristiche e vivaistiche
- Art. 113 - Uso C1
Vendita al dettaglio
- Art. 114 - Uso C2
Esercizio pubblico
- Art. 115 - Uso C3
Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- Art. 116 - Uso C4
Commercio all'ingrosso
- Art. 117 - Uso C5
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- Art. 118 - Uso C6
Distribuzione di carburanti per autoveicoli
- Art. 119 - Uso C7
Attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiere artigianali compatibili
- Art. 120 - Uso D1
Intermediazione monetaria e finanziaria
- Art. 121 - Uso D2
Attività professionali e imprenditoriali
- Art. 122 - Uso I
Opere di infrastrutturazione del territorio
- Art. 123 - Uso N1
Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende

- Art. 124 - Uso N2
Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- Art. 125 - Uso N3
Attività di riparazione di macchine agricole
- Art. 126 - Uso N4
Ricovero e gestione equini
- Art. 127 - Uso P1
Industria e artigianato compatibili
- Art. 128 -
- Art. 129 - Uso R
Residenza
- Art. 130 - Uso S1
Pubblica amministrazione
- Art. 131 - Uso S2
Istruzione
- Art. 132 - Uso S3
Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- Art. 133 - Uso S4
Organizzazioni associative
- Art. 134 - Uso S5
Organizzazione del culto religioso
- Art. 135 - Uso S6
Attività ricreative e culturali
- Art. 136 - Uso S7
Attività sportive
- Art. 137 - Uso S8
Difesa e protezione civile
- Art. 138 - Uso S9
Servizi tecnici e tecnologici
- Art. 139 - Uso S10
Attrezzature cimiteriali
- Art. 140 - Uso S11
Attività ricreative itineranti o temporanee
- Art. 141 - Uso T1
Alberghi
- Art. 142 - Uso T2
Attività ludiche

Art. 143 - Uso TC

Attività turistiche di accoglienza scoperte

Art. 144 - Uso U

Usi in atto

Capo V - SCHEDE GUIDA ALLA ATTUAZIONE

Art. 145 - Scheda guida alla attuazione n° 1

Zona per verde pubblico e attrezzato/G1

Art. 146 - Scheda guida alla attuazione n° 2

Tutela delle alberature

Art. 147 - Scheda guida alla attuazione n° 3

Zona per servizi scolastici/G2

Art. 148 - Scheda guida alla attuazione n° 4

Zona per servizi di interesse comune/G3

Art. 149 - Scheda guida alla attuazione n° 5

Zona per servizi tecnologici/G4

Art. 150 - Scheda guida alla attuazione n° 6

Zona per servizi tecnologici/G5

Art. 151 - Scheda guida alla attuazione n° 7

Zona per la mobilità/H1

Art. 152 - Scheda guida alla attuazione n° 8

Percorsi ciclabili

Art. 153 - Scheda guida alla attuazione n° 9

Prescrizioni per l'edificazione

Art. 154 - Scheda guida alla attuazione n° 10

**Zona per attività produttive soggette a particolari
prescrizioni attuative**

TITOLO II – NORME DI ATTUAZIONE RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

Art. 155 - Articolazione delle Norme di Attuazione attinenti al sistema
dei vincoli

Capo I - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

Art. 156 - Vincolo idraulico

Art. 157 - Vincolo cimiteriale

Art. 158 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico

- Art. 159 - Protezione delle bellezze naturali
- Art. 159 bis - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico
- Art. 160 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.
- Art. 161 - Distanze minime a protezione del nastro ferroviario
- Art. 162 - Zone di salvaguardia infrastrutturale
- Art. 163 - Rispetto a elettrodotti
- Art. 164 - Vincolo sismico
- Art. 165 - Rispetto ai pozzi idropotabili
- Art. 166 - Rispetto a metanodotti
- Art. 167 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze

Capo II - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

- Art. 168 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Aree di riqualificazione della costa e dell'arenile
- Art. 169 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone urbanizzate in ambito costiero
- Art. 170 -
- Art. 171 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali
- Art. 172 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali
- Art. 173 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
- Art. 174 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale

Art. 174 bis - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone sottoposte a progetti di tutela, recupero e valorizzazione

Capo III - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.

Art. 175 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale

Art. 176 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale

Art. 177 - Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale

Art. 177 bis - Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale

Art. 178 - Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo generato da elementi isolati e/o da strutture edilizie

Art. 179 - Rispetto all'abitato

Art. 180 - Tutela dei corpi idrici

Art. 181 - Tutela delle zone di vulnerabilità intrinseca

Art. 182 - Tutela delle zone esondabili

Art. 182 bis - Prescrizioni generali attinenti agli aspetti geologici ed idrogeologici

Art. 183 - Tutela della viabilità storica

Art. 184 - Unità di paesaggio

TITOLO III - NORME DI ATTUAZIONE AMBIENTALI

Art. 185 - Articolazione delle Norme di Attuazione ambientali

Capo I - POLITICHE ED INDIRIZZI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 186 - Strumenti regolamentari e gestionali

Art. 187 - Norme di gestione ambientale

TITOLO IV

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 188 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

- Art. 189 - Stazioni radio base per telefonia mobile GSM
- Art. 190 - Piano dei Servizi
- Art. 191 - Deroghe
- Art. 192 - Documentazione per gli interventi sugli edifici esistenti
- Art. 193 - Caratteristiche geologiche dei terreni

Capo II - NORME TRANSITORIE

- Art. 194 - Misure di salvaguardia

ART. 1 - ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di San Mauro Pascoli, redatto ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47 e successive modificazioni, dalla Legge Regionale 24.03.2000 n°20 e successive modificazioni, è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati relativi allo stato di fatto

P0.1 Reti tecnologiche (tav. P0.1 – scala 1:10.000)

P0.2 Rete fognante (tav. P0.2 – scala 1:10.000)

Elaborati di progetto

P1 Tavola sinottica

P2 Zonizzazione del territorio (tavv. P2.1 ÷ P2.4 - scala 1:5.000)

P3 Zonizzazione dei centri (tavv. P3.1÷P3.3 - scala 1:2.000)

P4 Classificazione della viabilità (tav. P4 - scala 1:10.000)

P4.1 Percorsi ciclabili (tav.P4.1 - scala 1:10.000)

P4.2 Viabilità storica (tav.P4.2 - scala 1:10.000)

P5 Piano dei Servizi (tav. 5 - scala 1:1.000 - P5.1÷P5.3 - scala 1:2.000 - P5.4 -1:5.000)

P6 Sintesi delle previsioni della Variante Generale al P.R.G. (tav. P6 - scala 1:10.000)

P7 Relazione illustrativa

P8 Norme di Attuazione

P9 Relazione geologico-tecnica

Elaborati relativi alla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico Tav. 4 -

Categorie di intervento in scala 1:1.000

Tav.5 – Unità minime di intervento e destinazioni d'uso in scala 1:1.000

Elaborati relativi alla localizzazione delle osservazioni

Localizzazione delle osservazioni

(tavv. P2.1 - P2.4 - scala 1:5.000 e tavv. P3.1 - P3.3 - scala 1:2.000)

ART. 2 - STRUTTURA DELLA NORMATIVA

L'apparato normativo è costituito da tre corpi di norme: le Norme Urbanistiche, le Norme di Attuazione dei Vincoli, le Norme Ambientali.

Le **Norme Urbanistiche** disciplinano la destinazione dei suoli e dei manufatti in rapporto agli obiettivi generali e specifici della pianificazione: entrano in salvaguardia con l'adozione della Variante Generale al P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione.

Le **Norme di Attuazione dei Vincoli** esplicitano i divieti e le limitazioni poste sul territorio in forza di specifiche determinazioni della Variante Generale al P.R.G., oppure di leggi vigenti: sono immediatamente operanti le Norme di Attuazione dei vincoli derivanti da leggi vigenti o piani sovraordinati approvati; entrano in salvaguardia con l'adozione della Variante Generale al P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione le Norme di Attuazione dei vincoli derivanti da determinazioni della Variante Generale al P.R.G.

Le **Norme Ambientali** afferiscono al sistema delle prescrizioni e delle modalità esecutive di opere in aree a rischio in ordine all'impatto sull'ambiente: diventano operanti solo con l'assunzione entro strumenti regolamentari, quali il Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene, il Regolamento di Polizia Rurale, il Regolamento del Verde.

TITOLO I
NORME URBANISTICHE

ART. 3 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le Norme Urbanistiche si articolano nelle seguenti parti:

- **Zone Urbanistiche**, che hanno sempre un riscontro territoriale e sono caratterizzate da modi, forme e intensità di utilizzazione omogenee al loro interno, anche se queste possono essere molteplici e alternative fra di loro; tali differenti possibilità di attuazione definiscono specifiche aree normative;
- **Aree normative**, che non rappresentano porzioni di territorio, bensì forme specifiche di attuazione della Variante Generale al P.R.G. caratterizzate da particolari combinazioni di usi consentiti o previsti, di modi di attuazione, di parametri e prescrizioni;
- **Usi**, cui sono normalmente associati specifici parametri e prescrizioni inerenti le attività ed i contenitori che le ospitano.

In ciascuna Zona Urbanistica l'attuazione della Variante Generale al P.R.G. avviene mediante l'applicazione di una o più aree normative.

Ogni area normativa è definita da una specifica combinazione di usi ammessi, modi di attuazione, tipi di intervento e consistenza edificatoria.

Le diverse aree normative riferite ad una medesima Zona Urbanistica rappresentano le alternative di attuazione consentite dal P.R.G. per quella determinata Zona Urbanistica.

Alle Norme di Attuazione di sono allegate le **schede di guida alla attuazione** che forniscono indicazioni per la realizzazione delle previsioni della Variante Generale al P.R.G. e fungono da orientamento per le iniziative di programmazione e di gestione dell'Amministrazione Comunale, qualificandosi in tal senso come apparato normativo del Piano dei servizi previsto dall'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Art. 4 - NORME GENERALI SULLA DISCIPLINA URBANISTICA

Le presenti norme e le previsioni contenute negli elaborati grafici di cui all'art. 1 disciplinano la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree e degli edifici presenti nell'intero territorio comunale, ai sensi della vigente normativa statale e regionale .

La fabbricazione e le trasformazioni d'uso del territorio e degli edifici sono soggette alla disciplina della Variante Generale al P.R.G.

Art. 5 - CONDIZIONI PER L'INTERVENTO EDILIZIO

La realizzazione degli interventi edilizi può essere effettuata se sono rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici parametri edilizi e urbanistici e alle altre prescrizioni dettate dal P.R.G.;
- b) che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria: qualora tali opere non esistano o siano realizzate solo in parte, deve esistere l'impegno da parte del richiedente all'esecuzione diretta delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il richiedente deve corrispondere i relativi oneri, nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione.

Art. 6 - TITOLI ABILITATIVI

Nei limiti di cui alle presenti norme, ogni attività comportante trasformazione edilizia del territorio è subordinata al rilascio del necessario titolo abilitativo così come previsto dal Titolo II° della L.R. 25.11.2002 n° 31 e successive modifiche ed integrazioni, e relativa regolamentazione comunale.

ART. 7 – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Le presenti definizioni attengono agli interventi edilizi ed urbanistici ammessi dalle presenti norme nel territorio comunale:

1. ADEGUAMENTO (DEGLI ALLOGGI)

definizione Insieme di interventi atti a far raggiungere livelli di fruibilità degli alloggi esistenti adeguati agli standards correnti.

2. ALLOGGI (=ABITAZIONE)

definizione insieme di vani ed accessori, situati in uno o più edifici, funzionalmente connessi tra loro e destinati ad ospitare un nucleo familiare.

3. ALTEZZA DEL FABBRICATO

definizione E' la media delle altezze delle varie fronti (Hf).

Il P.R.G. stabilisce il valore massimo (H max) che può assumere questo parametro per le diverse Zone Urbanistiche o per singoli tipi di edifici.

prescrizioni Nei fabbricati, che abbiano altezza superiore a quella massima prescritta per la Zona Urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuta l'altezza esistente, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, extra-corsa degli ascensori, impianti per l'utilizzo dell'energia alternativa.

4. ALTEZZA DEL FRONTE DEI FABBRICATI

E' l'altezza media misurata sui vari fronti dell'edificio quale differenza tra le seguenti quote:

a) la quota del soffitto dell'ultimo piano abitabile o della falda del sottotetto che costituisce superficie utile, misurata all'intradosso del solaio sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio);

b) la quota della strada in mezzzeria o la quota del marciapiede là dove esistente.

Solo in mancanza di questi ultimi elementi ci si deve riferire alla quota del terreno circostante esistente, come, ad esempio, nel caso di edifici in zona agricola posti a distanza superiore a mt. 50 dalla via pubblica.

prescrizioni Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i ml 1,00 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, semprechè tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno.

In caso di riporto dei terreni, le altezze sono da computarsi così come riportato nella precedente definizione.

Nel caso di autorimesse interrato o seminterrato, il percorso di accesso in trincea non viene considerato piano del terreno sistemato: in tal caso, per il calcolo della visuale libera e dell'altezza massima, si farà riferimento al terreno sistemato lungo il perimetro esterno a tale percorso carraio.

Per gli edifici a schiera o a corpi di varia altezza, le altezze dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo.

Nel caso di edifici prefabbricati in zona D la quota di cui alla lettera a) si misura all'intradosso della struttura portante della copertura (travi, capriate, ecc.).

5. ALTEZZA MEDIA

definizione Rapporto tra il volume effettivo e la superficie sottesa.

6. ALTEZZA INTERNA DEL LOCALE

definizione L'altezza interna del locale è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il soffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale dell'altezza viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento.

L'altezza netta interna rappresenta la dimensione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità

di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

L'altezza netta interna dei locali per cantine ed autorimesse realizzati fuori terra non potrà in ogni caso superare m. 2,40.

7. AMPLIAMENTO

definizione Intervento che comporta un incremento dei volumi esistenti, in quanto non ricomprendibile nell'intervento di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria, purchè risponda alle seguenti condizioni:

- aderenza fisica: il corpo edilizio in ampliamento deve avere almeno un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
- omogeneità funzionale: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato esistente;
- coerenza formale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare caratteri architettonico formali omogenei a quelli del fabbricato preesistente.

8. ANNESSI COLONICI (=RUSTICI)

definizione Edifici finalizzati, per struttura, forma e organizzazione, alle attività agricole, tradizionalmente annessi all'abitazione del conduttore dell'azienda e formanti con essa il centro aziendale.

9. AREA DI SEDIME

definizione Area occupata da un fabbricato, nelle sue parti sia entro che fuori terra: normalmente coincide con la superficie coperta dell'edificio.

10. AZIENDA AGRICOLA

definizione Unità produttiva, dotata di forza lavoro, mezzi ed attrezzature sufficienti a determinare una almeno parziale autonomia operativa, che trae dalla coltivazione agricola dei fondi le condizioni economiche della propria sussistenza, attraverso la vendita o il conferimento dei propri prodotti o l'utilizzo (anche non esclusivo) di questi per l'alimentazione del proprio patrimonio zootecnico.

L'azienda agricola è costituita da terreni, anche contigui, in cui si attua la produzione agraria, ad opera di un conduttore, e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o

compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario.

Non sono comprese tra le aziende agricole le aziende senza terreno agrario e le aziende in cui l'attività economica è prevalentemente costituita da strutture edilizie in cui si svolgono prevalentemente funzioni per la raccolta o conservazione o distribuzione o trasformazione di prodotti non derivanti dalla coltivazione dei propri terreni.

11. BASSI SERVIZI

definizione Volumi attrezzati con struttura, materiali e forme non idonei ad ospitare persone, attività di produzione, impianti, infrastrutture o allevamenti animali e per lo più destinate a piccoli depositi.

12. CENTRO AZIENDALE

definizione Sede dell'azienda agricola e centro economico produttivo, normalmente costituita da un complesso di fabbricati comprendenti l'abitazione del conduttore e da fabbricati agricoli di servizio e produttivi.

13. COMPLESSI DI EDIFICI

definizione Insieme di edifici relazionati tra loro da fattori di continuità fisica e/o prossimità, omogeneità storico tipologica e/o integrazione funzionale.

14. CORPO EDILIZIO

definizione Parte di edificio distinguibile dal contesto sulla base di evidenti discontinuità dell'assetto funzionale, distributivo, strutturale, formale.

15. CORTE RURALE

definizione E' la porzione di terreno scoperto di pertinenza degli insediamenti sparsi, sistemata e consolidata, distinta dal circostante terreno agricolo, accessibile dalla rete stradale e fatta per servire agli edifici o impianti che su di essa insistono.

16. CORTINA EDILIZIA

definizione Fronti di più edifici o corpi edilizi aderenti o comunque disposti secondo un preciso allineamento lungo un asse di riferimento (in

genere una strada) e costituiti prevalentemente da elementi tipologici seriali,

17. COSTRUZIONI

definizione Manufatti realizzati sul territorio di interesse per la disciplina urbanistica edilizia.

18. DISMISSIONE DELL' ATTIVITA'

definizione Cessazione di attività di un'azienda insediata in un particolare immobile ovvero il solo rilascio dello stesso da parte dell'azienda. L'immobile in oggetto, anche in caso di cessazione dell'attività, mantiene la qualificazione dell'uso esistente.

19. DISTANZE

definizione Le distanze dai confini di proprietà, confini di zona, tra fabbricati e confini stradali, con il criterio di visuale libera, servono per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto.

La distanza “d” di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui alle precedenti definizioni.

Le misure delle distanze da considerare sono:

d1 = distanza da un confine di proprietà

d2 = distanza da un confine di zona

d3 = distanza da un altro edificio

d4 = distanza dalle strade.

Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo particolari prescrizioni di zona, debbono essere rispettati i valori minimi di cui alla presente normativa.

Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite dalle definizioni seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Nel caso di piani interrati, ai fini delle distanze d1, d2, d3, si applicano le norme del Codice Civile. La distanza d4 non potrà essere inferiore a quanto previsto dalla zona di riferimento nel caso di edifici posti all'interno del centro abitato, come definito ai

sensi dell'art.4 del Codice della Strada, mentre nel caso di edifici posti fuori dal perimetro di centro abitato valgono i limiti di cui al successivo art. 160 .

Nel caso di tettoie, pensiline, verande, con scopi e finalità di protezione da intemperie di spazi esterni nei pubblici esercizi e locali commerciali destinati ad accogliere tavoli e sedie, esposizioni e merci, collegate alle attività commerciali esercitate, anche in presenza di pareti retrattili, facilmente amovibili, già autorizzate ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n°35/1995, è ammesso il mantenimento delle distanze dalle strade e dai confini, così come previsto nelle rispettive autorizzazioni rilasciate.

L'Amministrazione Comunale potrà pretendere, in ogni momento, la demolizione della struttura precaria e/o il suo ridimensionamento nel rispetto dei parametri previsti dalle zone di riferimento.

d1 = distanza dai confini di proprietà

E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, da intendersi come limite della proprietà che ricade all'interno della stessa Zona Urbanistica.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e negli interventi di demolizione e ricostruzione è prevista una distanza minima di 5 metri.

Negli interventi sui fabbricati esistenti si mantengono le distanze esistenti, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione non fedele per i quali dovranno essere rispettate le distanze fissate per singola zona urbanistica.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole Zone Urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata delle zone omogenee "A".

d2 = distanza dai confini di zona

E' la distanza intercorrente tra il fabbricato e il confine di zona e si applica tra zone omogenee diverse.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici residenziali, e nell'ampliamento o sopraelevazione di edifici residenziali, si applica una distanza minima di 5 mt salvo specifiche prescrizioni

definite nelle Zone Urbanistiche, nelle aree normative connesse o nelle schede relative agli usi ammessi.

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 5 mt nelle zone di completamento salvo specifiche prescrizioni definite nelle Zone Urbanistiche, nelle aree normative connesse o nelle schede relative agli usi ammessi.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 6 mt., ad eccezione di confini zona che intercorrono tra il lotto e parcheggi pubblici o verde pubblico di arredo, se attuati come aree di cessione relative all'intervento stesso per i quali si applica una distanza minima di 5 mt.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole Zone Urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata delle Z.T.O. "A".

d3 = distanza tra edifici

E' la distanza intercorrente tra edifici prospicienti.

Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o sopraelevazione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, è prevista di norma una distanza minima di 10 mt.

Negli interventi su edifici esistenti si mantengono le distanze preesistenti ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione non fedele per i quali dovranno essere rispettate le distanze fissate per singola zona urbanistica. Non sono comunque ammesse nuove aperture (finestre e porte-finestre) su pareti prospicienti pareti finestrate o non, poste a distanza inferiore a 10 ml con le seguenti eccezioni e, comunque, nel rispetto delle norme in materia di "vedute" previste dal Codice Civile: 1) aperture in locali di servizio in genere finalizzate al raggiungimento del rapporto minimo di illuminazione ed areazione stabilito dalle vigenti norme igienico-sanitarie; 2) modesti ampliamenti e modifiche alle aperture esistenti anche in locali di abitazione e locali in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività di persone, finalizzate al raggiungimento del rapporto minimo di illuminazione ed areazione stabilito dalle vigenti norme igienico-sanitarie.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole Zone

Urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata delle Z.T.O. "A" salvo specifiche prescrizioni definite nelle Zone Urbanistiche, nelle aree normative connesse e nelle schede relative agli usi ammessi.

d4 = distanza dalle strade

Il parametro d4 determina la distanza dai confini stradali da rispettare negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e viene definito in:

d4.1 = distanza dell'edificazione dai confini delle strade;

d4.2 = distanza delle recinzioni dai confini delle strade.

Le distanze dai confini stradali sono definite nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 160 e delle distanze minime previste dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

La posa del termocappotto o altro materiale simile sulle pareti esterne di EDIFICI ESISTENTI, fino allo spessore massimo di cm.10, finalizzata all'ottenimento della certificazione energetica di cui al D.Lgs n°192/05, così come modificato dal D.Lgs n°311/06, non viene calcolata nella misurazione delle distanze, così come definite al presente punto 19) .

La disposizione di cui al precedente capoverso si applica anche agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire o sia stata presentata una D.I.A. prima dell'1.02.2007 , fatto salvo il rispetto delle distanze minime legali.

Saranno applicate le disposizioni di miglior favore introdotte da eventuali successivi interventi legislativi in materia di risparmio energetico.

20. EDIFICAZIONE

definizione Realizzazione di nuovi volumi attraverso interventi trasformativi.

21. EDIFICIO

definizione Classe di costruzioni che si qualifica come contenitore di spazi, organizzabili in funzione di particolari attività svolte o assistite dall'uomo. Nelle definizioni di "EDIFICIO" non rientrano le costruzioni di muretti di contenimento per la realizzazione di scivoli per consentire l'accesso a piani interrati e seminterrati di edifici e, pertanto, i manufatti posti in essere per tali fini possono essere installati a confine di proprietà e comunque a distanze inferiori a 3,00 ml, ed inoltre, in considerazione della specificità funzionale di

siffatte costruzioni, è ammessa la loro sporgenza fuori terra fino ad un'altezza massima di cm 50 dalla quota media del marciapiede e/o piano campagna lotti confinanti.

Per la parte terminale di scivolo orizzontale e cioè quella di raccordo con il piano dell'edificio, è altresì ammessa la copertura orizzontale a condizione che l'altezza netta interna non superi ml 2,40.

La parte iniziale dello scivolo che si collega alla strada deve mantenere una massima pendenza del 7% per almeno ml 3,00 dal confine con la strada medesima.

22. EDIFICIO PROSPICIENTE

definizione Edifici che si fronteggiano per una lunghezza \geq al 50% del fronte dell'edificio con fronte di lunghezza minore.

23. ESISTENTE ALLA DATA (.....) (USO, SC, ALLOGGIO)

definizione L'esistenza, alla data di riferimento, della condizione richiesta dalla norma (uso, Sc, alloggio), deve essere provata da atti legittimanti, quali concessioni edilizie approvate, ancorché realizzate successivamente alla data di riferimento, ovvero in carenza di concessione edilizia, dall'accatastamento eseguito in periodo anteriore a tale data

In carenza di dati probanti circa la misura della Sc negli edifici rurali alla data di riferimento, si acquisisce atto notorio o atto sostitutivo attestante lo stato di consistenza alla data predetta

Non sono computabili come esistenti usi, superfici o unità abitative realizzati abusivamente e non condonati.

24. FABBRICATO

definizione Vedi "Edificio".

25. IMMOBILE

definizione Unità fisica (terreno o edificio) di rilevanza catastale e di interesse per la disciplina urbanistico edilizia.

26. IMPIANTI

definizione Classe di costruzioni che si qualificano per forma e funzioni in rapporto ad attività principali di cui sono supporto e normalmente si articolano in:

- impianti tecnici, in quanto elementi a stretto servizio di un edificio, complesso o singola attività;
- impianti tecnologici, in quanto oggetti che assumono rilevanza di per sé dal punto di vista fisico o della complessità tecnologica.

27. INFRASTRUTTURE

definizione Complesso di opere necessarie alla mobilità, alla comunicazione, all'adduzione di risorse idriche ed energetiche, al collettamento e depurazione degli scarichi e rifiuti ed in genere alla struttura insediativa ed economico-produttiva di un territorio.

28. LIMITE DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

definizione Linea teorica determinata dalla misura della distanza da un immobile, infrastruttura, impianto o altro, rispetto al quale è costituito l'obbligo di arretramento; oltre tale linea non possono essere realizzati interventi edilizi trasformativi.

29. MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE

definizione La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà della Giunta Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Giunta, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Tale facoltà è applicabile ai sensi dell'art. 46 della L.R. n° 47 del 07.12.1978, nelle zone omogenee B, purché non diversamente stabilito dalle specifiche Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, né all'interno dell'area di intervento, né all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi e sproporzionati per attrezzarle.

Le somme così introitate dal Comune sono destinate alla acquisizione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e alla loro realizzazione o alla progettazione ed esecuzione di interventi pubblici da parte del Comune sul territorio.

In alternativa alla monetizzazione le aree per standards (verde pubblico e parcheggio pubblico) possono essere localizzate, realizzate e cedute in aree che il Piano dei Servizi classifica per tali destinazioni, con le modalità definite dalla delibera di C.C. n. 29 del 15 maggio 2002.

30. P = NUMERO DI PIANI

definizione E' il numero massimo consentito di piani di calpestio dell'edificio compresi i piani seminterrati, i piani parzialmente interrati e i piani sottotetto con caratteristiche di abitabilità ed esclusi i piani totalmente interrati.

prescrizioni Nei fabbricati che abbiano numero di piani superiore a quello massimo prescritto per la Zona Urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuto il numero di piani esistente, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione, con eccezione dell'intervento di ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione e ricostruzione fedele.

31. PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

definizione Rappresentano gli appositi spazi per parcheggi da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse.

In linea di principio, salvo norma specifica di zona, si applica il parametro 1 mq ogni 10 mc.

Il parametro di conversione tra mq di parcheggio, ottenuti con la formula sopra riportata, e numero posti auto effettivi non potrà essere superiore a n° 1 posto auto ogni mq 25 : in tale area si intende ricompresa la superficie dello stallone + quella necessaria per la manovra/accesso.

Le dimensioni minime del posto auto sono stabilite in mt 2,40 x 4,80.

Tutti i posti auto localizzati all'interno dei lotti devono essere autonomamente accessibili dalla pubblica via.

A protezione dalle intemperie dei parcheggi è ammessa la realizzazione strutture leggere (tettoie), aperte su tutti i lati, con copertura e pavimentazione permeabile, fino ad una superficie corrispondente al citato parametro 1 mq ogni 10 mc., distanze d1, d2, e d3 non inferiore a mt 1,50 , distanza d4 come da successivo art.160, altezza media inferiore ai mt 2,50 .

Sono ammesse anche pavimentazioni e coperture impermeabili nel caso di rispetto del parametro S_p = superficie permeabile e dell'invarianza idraulica.

Nel caso di copertura impermeabile le superfici non rientreranno nel computo della potenzialità edificatoria nel caso in cui le strutture presentino caratteri di amovibilità, ovvero si configurino come strutture fisse unicamente motivate da esigenze di ombreggiamento degli stalli e, inoltre, si ritiene ammissibile che ad esse siano integrati dispositivi per la produzione di energie alternative quali impianti fotovoltaici.

prescrizioni Tali spazi dovranno essere ricavati all'interno delle costruzioni in misura non inferiore ad un posto macchina per alloggio, nel caso di costruzioni residenziali e comunque dovranno essere autonomamente utilizzabili. Gli spazi di parcheggio richiesti dalle Norme di Attuazione P.R.G., eccedenti la quota reperita all'interno delle costruzioni, ovvero la totalità degli spazi di parcheggio nel caso non siano previste superfici residenziali, saranno reperiti nell'area di pertinenza; qualora tali spazi non siano totalmente disponibili entro il lotto di pertinenza, potranno essere individuati anche all'esterno di esso, purché a distanza congrua tali da risultare ad esso funzionali e comunque in Zona Urbanistica che ne ammetta la realizzazione: tali aree dovranno essere asservite all'edificio con vincolo di destinazione trascritto.

La dotazione minima richiesta per i diversi usi negli interventi di ristrutturazione edilizia è comprensiva degli spazi esistenti.

Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo gli spazi di parcheggio potranno essere realizzati su più piani.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora per ragioni connesse alla morfologia del fabbricato, alla sua tipologia e al contesto edilizio nel quale è inserito, non sia possibile reperire la quota di parcheggio coperto, pari a 1 posto auto per alloggio, lo standard potrà essere reperito nell'area di pertinenza. In ogni caso non è ammessa la riduzione del numero di posti auto esistenti.

32. PARCHEGGI PUBBLICI

definizione Rappresentano le aree di sosta e manovra dei veicoli, da reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune per ciascun insediamento secondo le Norme di Attuazione di piano ed ai sensi delle leggi vigenti in rapporto alla superficie teorica realizzabile.

Il parametro di conversione tra mq di parcheggio pubblico da cedere e numero posti auto effettivi non potrà essere superiore a n° 1 posto auto ogni mq 25 : in tale area si intende ricompresa la superficie dello stallo + quella necessaria per la manovra/accesso. Le dimensioni minime del posto auto sono stabilite in mt 2,50 x 5,00.

prescrizioni I parcheggi pubblici dovranno di norma essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e all'esterno delle recinzioni.

Nei parcheggi di modesta dimensione e nei parcheggi fiancheggianti le strade a fondo cieco potranno essere accettate soluzioni che non prevedano spazi di manovra differenziati dalla sede stradale e dalle aree di sosta.

I parcheggi pubblici rappresentano un'opera di urbanizzazione del territorio e pertanto il Comune ne può richiedere, autorizzare, attuare direttamente la realizzazione in qualsiasi Zona Urbanistica della Variante Generale al P.R.G., purché non in contrasto con le Norme di Attuazione di zona relative.

33. PARTI COMUNI CONDOMINIALI

definizione Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie servizi.

Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive.

34. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

definizione Il perimetro del territorio urbanizzato individua le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi ai sensi del comma 3 dell'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche.

Il territorio urbanizzato è costituito dai centri urbani, il cui perimetro è individuato nelle tavole della Variante Generale al P.R.G.

35. PERIMETRO DI INTERVENTO UNITARIO

definizione Definisce per le aree soggette a strumento urbanistico preventivo o a comparto diretto, ovvero in ogni caso in cui sia individuato

sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. le superfici da interessare unitariamente con lo strumento di attuazione previsto dalle norme.

Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti sub-comparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

prescrizioni All'interno del perimetro di intervento unitario il P.R.G. può individuare aree aventi differenti destinazioni di Zona Urbanistica. In tal caso il disegno sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. rappresenta una proposta di massima di utilizzazione dell'area, che in sede di progetto attuativo può essere motivatamente modificata, purché non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica, nel rispetto comunque degli indici e dei parametri prescritti dalle norme.

In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. solo gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che potranno risultare dimensionalmente superiori o inferiori allo standard richiesto dalle norme.

Compete allo Piano Urbanistico Attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. e rispondenti allo standard, ovvero in rapporto alle specifiche prescrizioni di zona, proporre la monetizzazione.

Tra gli elaborati costituenti il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è obbligatoria la formazione di una convenzione che regoli i rapporti tra gli attuatori della Variante Generale al P.R.G. e l'Amministrazione Comunale. Nella convenzione di cui sopra, da stipularsi, dovrà essere esplicitamente prevista la partecipazione del soggetto attuatore, in misura proporzionale alla SU max realizzabile, alle spese tecniche sostenute dal Comune per la predisposizione del Progetto di P.P.

Inoltre, fermo restando il criterio di visuale libera tra edifici e tra edifici e confini di proprietà o perimetro unitario di intervento, sono ammesse tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento e le Zone Urbanistiche B2 destinate a verde privato, distanze inferiori a quelle di norma qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.

36. PERTINENZE CORTILIVE (=AREE CORTILIVE)

definizione Spazi non coperti da edificazione o eventualmente interessati da piccoli manufatti o impianti connessi funzionalmente all'edificio principale e da questi dipendenti per le forme d'uso, di organizzazione e di assetto formale.

Nelle pertinenze cortilive di edifici residenziali è sempre ammessa l'installazione di: a) piccoli depositi in legno per attrezzi/legnaia, chiusi sui 4 lati, di superficie non superiore a mq 5,00 e altezza interna max = ml 2,40 ; b) pergolati o gazebo in legno o ferro battuto, aperti su almeno n.2 lati, per ricovero autovetture o spazio soggiorno all'aperto di superficie non superiore a mq 25,00 e altezza max = mq 2,40, con copertura anche impermeabile.

In entrambi i casi dovranno essere rispettate i seguenti parametri: d1,d2,d3 = ml 3,00 ; d4 = come previsto dal successivo art.160.

Ai fini della verifica dei parametri "Q" e "Sp" tali superfici costituiscono superficie coperta e superficie impermeabile: sono invece esclusi i pergolati con copertura e pavimentazione permeabile.

37. PIANO

definizione Spazio del fabbricato, praticabile in tutto o in parte, compreso tra due solai e collegato ad altri eventuali piani del fabbricato e/o all'esterno dello stesso.

38. PIANO PROGRAMMA

definizione Il Piano Programma è da intendersi come uno strumento di attuazione previsto nelle Zone Urbanistiche D6 prevalentemente non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e di limitata estensione nelle quali il P.R.G. riconosce l'opportunità di procedere ad interventi finalizzati alla riqualificazione del tessuto residenziale e ricettivo e degli spazi a terra.

prescrizioni Nell'ambito delle Zone Urbanistiche D6 i proprietari interessati, in accordo comune, provvedono ad individuare il perimetro delle aree da sottoporre al Piano Programma, che preventivamente alla richiesta di concessione edilizia deve essere approvato dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

I contenuti del Piano Programma sono:

- estratto della Variante Generale al P.R.G.;
- certificato di consultazione catastale per le unità interessate dall'intervento, rilasciato dal Catasto terreni in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda di concessione;

- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione urbanistica edilizia con indicazione delle eventuali aree di urbanizzazione primaria da realizzare a cura dei proprietari e da cedere al Comune, delle eventuali aree di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune, delle eventuali sistemazioni stradali e pedonali, delle aree da edificare, degli elementi edilizi da sottoporre ad eventuale demolizione, delle altezze, del numero dei piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione del terreno e delle aree verdi con indicazione degli elementi arborei e arbustivi da piantumare e relative essenze;
- progetto esecutivo degli eventuali impianti tecnologici in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei principali materiali da impiegare a vista;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relative alla stima dei costi delle eventuali opere di urbanizzazione previste;
- atto unilaterale d'obbligo.

Successivamente alla approvazione del Piano Programma e prima della presentazione delle richieste di concessione edilizia saranno prodotti dai proprietari delle aree un atto unilaterale d'obbligo, con allegato frazionamento, relativo alle eventuali cessioni ed una fideiussione per l'importo delle eventuali opere di urbanizzazione primaria, oppure secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.

Qualora le eventuali aree di urbanizzazione secondaria non potessero essere reperite nel perimetro del Piano Programma potranno essere reperite all'esterno del perimetro stesso purché in aree aventi analoga destinazione ovvero sono monetizzabili nei modi stabiliti.

39. PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

definizione Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è previsto dalla Legge Regionale n° 47/1978 art. 40 come strumento di attuazione per interventi edilizi in zona agricola .

prescrizioni Gli interventi edilizi in zona agricola si attuano, di norma, attraverso D.I.A. o permesso di costruire.

Gli interventi edificatori in zona agricola che non rientrino negli indici previsti ai successivi artt. 72 e 74 possono essere realizzati solo previa approvazione di un PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE, di seguito indicato come P.S.A. .

Il P.S.A. è approvato secondo le procedure previste dall'art. 25 della L.R. 47/78, come previsto dall'art. 41, 4° comma della L.R. 20/2000, qualora la deroga riguardi l'uso "A2 - servizi agricoli" e preveda un aumento massimo pari al 100% delle SU previste, per tale uso, ai successi artt. 72 e 74 .

In tutti gli altri casi il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale viene considerato in variante al P.R.G. e, pertanto, assoggettato alla procedura risultante dal combinato disposto dell'art. 3 della L.R. 46/88 e dell'art. 21 della L.R. 47/78.

Il P.S.A. viene sottoposto alla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio per la valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale ed a specifica istruttoria per la valutazione della congruità degli interventi edilizi richiesti in rapporto al progetto di sviluppo elaborato.

Il P.S.A ha una validità massima di cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di prorogare, alla scadenza, il suddetto termine, fino ad un massimo di ulteriori cinque anni, a seguito di richiesta adeguatamente motivata da parte degli interessati.

Sono legittimati a presentare Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale i soggetti di seguito indicati:

- ◆ imprenditori agricoli a titolo principale, coadiuvanti familiari che abbiano collaborato con il conduttore per almeno tre anni, mezzadri e coloni;
- ◆ aziende agricole cooperative;
- ◆ associazioni di imprenditori agricoli, formalmente costituite, che presentino un comune piano di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale o interaziendale.

Per la presentazione del P.S.A. è necessaria una S.A.U. minima di 4 Ha sia nel caso di aziende esistenti alla data di adozione della variante n.9 al P.R.G. (... Maggio 2007) che per quelle di nuova formazione, composte anche da più appezzamenti di terreno non contigui, ma comunque ubicati nel territorio comunale.

In caso di P.S.A presentato da aziende agricole cooperative e da associazioni di imprenditori agricoli il limite aziendale della S.A.U. richiesta è quella data dalla somma complessiva dei terreni delle

singole aziende che fanno parte della cooperativa o dell'associazione, ubicati nel territorio comunale. Ne consegue che la deroga dovrà applicarsi alla S.A.U. complessiva delle aziende nel territorio comunale.

Il P.S.A. stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive dell'azienda o delle aziende, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al suo/loro sviluppo.

A tal fine il P.S.A. dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla sua valutazione in relazione a quanto suindicato ed in particolare:

- ◆ descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la presentazione del piano stesso;
- ◆ progetto di miglioramento e innovazione;
- ◆ obiettivi in termini di reddito, occupazione, quantità di prodotto, commercializzazione, ricadute ambientali dei processi produttivi
- ◆ mezzi e strumenti messi in atto per realizzare gli obiettivi in relazione ai tempi ed alle fasi di attuazione,
- ◆ programma di investimenti e il piano dei finanziamenti
- ◆ elementi necessari per la valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale
- ◆ compensazioni di tipo agro-ambientale necessarie alla mitigazione del sito ed al miglioramento del più vasto contesto aziendale
- ◆ schema di convenzione

Il P.S.A. deve, inoltre, essere corredato dai progetti edilizi delle opere da realizzare, con indicata la descrizione, dimensioni e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, demolire o costruire, nonché dei rispettivi spazi inedificati di pertinenza.

La SU di intervento deve comprendere la somma tra SU esistente e di progetto.

Nel caso di interventi interaziendali gli impianti dovranno essere collocati sul terreno di una delle aziende interessate. Solo a seguito di puntuali motivazioni, da illustrare esaurientemente nel P.S.A., potrà essere consentita una diversa collocazione degli impianti e solo in ragione del diretto collegamento delle attività svolte con la produzione dei fondi e delle aziende nei quali vengono collocati.

L'approvazione del P.S.A è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- che le superfici di nuova costruzione siano destinate a processi produttivi finalizzati alla riqualificazione aziendale secondo un programma di sviluppo e di investimento da documentarsi in termini di produzione di reddito aziendale, volume lavoro, assunzioni, dotazione di macchinari, ecc.;

- che, valutata la consistenza delle dotazioni aziendali in termini di superficie utile già esistenti nell'azienda o nelle 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;

- che le superfici di nuova costruzione siano vincolate, attraverso apposita convenzione, al perseguimento degli obiettivi previsti dal P.S.A., con specifico impegno a non modificare la destinazione prevista, né alienare gli immobili separatamente dall'azienda e/o dalle 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 anche di una sola di esse farà decadere automaticamente il permesso di costruire relativo agli edifici già realizzati i quali saranno considerati non conformi al progetto approvato e quindi abusivi. Troveranno, pertanto, applicazione *le procedure di cui all'art.31 e seguenti del DPR n°380/2001.*

La disposizione di cui al precedente capoverso si applica anche nel caso non vengano rispettati i termini di validità del P.S.A., come sopra definiti.

40. PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE

definizione Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale richiesto per l'insediamento di:

- attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per la agricoltura direttamente o non direttamente connesse ad aziende agricole;

-- attività di riparazione macchine agricole;

-- allevamenti industriali non suinicoli.

Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle

alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di sviluppo e localizzazione è richiesto.

Sino all'entrata in vigore delle Norme di Regolamento edilizio che disciplinano il Piano di sviluppo e localizzazione il Comune determina di volta in volta i requisiti del progetto relativi all'intervento richiesto.

Il Piano di sviluppo e localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale; a seguito della sua approvazione, che non costituisce Variante al P.R.G. potranno essere presentate le istanze di concessione edilizia relative agli interventi previsti.

41. PRECARI

definizione Volumi realizzati con struttura, materiali e forme atte solo a rispondere ad esigenze funzionali limitate nel tempo.

42. PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (COMPARTO DIRETTO - C.D.)

definizione Strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e in cui sono definiti dal P.R.G. il sistema della viabilità interna e normalmente le aree di standard.

Il Progetto è composto dagli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art.49 della L.R. 47/78 e s.m.i.

In sede di approvazione del Progetto possono essere consentite variazioni al disegno definito dal P.R.G. relativamente alla viabilità ed al sistema delle aree edificabili, ferme restando le quantità previste.

prescrizioni Le aree di urbanizzazione secondaria da cedere sono eventualmente individuate sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. internamente al perimetro di comparto diretto aventi destinazione di "territorio urbano a prevalente funzione di servizio"; qualora tali aree non corrispondano allo standard minimo fissato dalla norma di Zona Urbanistica, le aree carenti possono essere reperite all'esterno purché aventi analoga destinazione .

43. PROGETTO INTEGRATO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE

definizione Strumento di iniziativa pubblica di attuazione della Variante Generale al P.R.G. cui compete l'analisi delle caratteristiche e la definizione di disposizioni coerenti con le finalità e gli obiettivi di cui all'art. 1 del P.T.P.R. con particolare riferimento alle "aree di studio" di cui al 4° comma dell'art. 32 del P.T.P.R. stesso.

44. PROGETTO UNITARIO DI INTERVENTO

definizione Progetto edilizio esteso ad una superficie minima di intervento, richiesto nei casi e secondo le prescrizioni della Variante Generale al P.R.G.

45. Q = RAPPORTO DI COPERTURA

definizione Rappresenta il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

prescrizioni Rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse Zone Urbanistiche, negli interventi trasformativi.

46. RECINZIONI

definizione Elementi che identificano i confini di proprietà fondiaria

prescrizioni Per le recinzioni comprese nei centri abitati in linea di principio $H < m.1,70$ con muretto $H = m.0,70$.

Fuori dai centri abitati e sul fronte stradale $H < m.1,70$ con muretto $H = m. 0,70$, mentre relativamente ai restanti fronti è prevista la sola rete con $H < m.1,70$ e muretto con $H = m. 0,30$ e comunque sempre con interposta siepe di specie autoctona. In casi particolari la Giunta Comunale può autorizzare altezze superiori

47. RIDUZIONE DELLE DISTANZE

definizione I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui alle presenti definizioni, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;

- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- h) costruzioni temporanee;
- i) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanenti di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano.

48. SAGOMA DELL'EDIFICIO

definizione La sagoma di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) con i muri perimetrali e con il piano o più piani di campagna al netto dei balconi, di altri sporti aggettanti e di eventuali superfetazioni.

49. SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO

definizione Diritto di passaggio costituito, con atto pubblico, su un terreno privato in favore della collettività, attrezzato secondo le modalità più congrue.

50. S.A.U. = SUPERFICIE AGRICOLA UTILE

definizione E' la superficie dell'azienda agricola utilizzabile ai fini dell'applicazione degli indici edificatori.

Comprende tutti i terreni di pertinenza dell'azienda; non possono essere comunque computati terreni non compresi nelle zone omogenee E.

prescrizioni Consentire l'edificabilità sul territorio comunale, la S.A.U. complessiva dell'azienda deve essere ricompresa per più della metà nello stesso comune.

51. Sf = SUPERFICIE FONDIARIA

definizione Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo corrisponde alla differenza tra la Superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.

La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici I_f ed U_f di Zona Urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

Nel caso di interventi in zona E, destinati ad usi non agricoli, si considera S_f , al fine della misurazione di Q , l'area di pertinenza dell'edificio su cui si interviene.

52. SOPPALCO

definizione Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, (se presenta altezza interna $>1,80$ m), risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della S_U e si aggiunge a quella preesistente.

53. SOPRAELEVAZIONE

definizione Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile.

54. S_c = SUPERFICIE COPERTA

definizione Area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le logge, i porticati, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Il P.R.G. stabilisce il valore massimo che può assumere questo parametro per le diverse Zone Urbanistiche.

55. Sm = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

definizione E' la superficie territoriale minima che può formare oggetto di intervento edilizio.

prescrizioni Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento.

Il progetto di intervento deve essere esteso a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con eventuali vincoli cartograficamente determinati dal P.R.G.

Il progetto deve definire i tempi di realizzazione di tutti gli interventi: nel caso siano previsti anche interventi di riordino edilizio e di risanamento delle aree libere, solo al compimento di questi stessi potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità relativo agli altri immobili.

Nel caso di interventi in zona E, al fine del computo della superficie minima per interventi, la S.A.U. in affitto non può superare la metà di quella complessiva dell'azienda.

56. Sp = SUPERFICIE PERMEABILE

definizione La Superficie permeabile è quella di pertinenza degli edifici esistenti e di futura realizzazione, destinata a giardino, orti, camminamenti e percorsi pedonali, carrabili che garantiscono la permeabilità del suolo.

A tal fine si considerano permeabili anche i percorsi pedonali e carrabili realizzati con autobloccante e/o lastre di cemento posate su letto di sabbia.

Non si considerano superficie permeabile le aree verdi sovrastanti piani interrati.

La superficie permeabile in ogni tipo di intervento in zone urbanistiche A, B, C, F, G, compresi quelli su edifici esistenti e fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non dovrà essere inferiore al 70% della superficie scoperta, salvo diverse prescrizioni di zona

Nella zona urbanistica D il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile, fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche zone urbanistiche: inoltre è ammessa la deroga al parametro sopra indicato nel caso di rispetto del disposto di cui all'art. 28 del P.T.C.P. e dell'art. 11, comma 3, lett. a1) del progetto Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità

Interregionale del Bacino Conca-Marecchia (vasche di laminazione 500 mc. per ettaro).”

Qualora, nella situazione esistente i limiti sopraindicati non siano rispettati, gli interventi consentiti dovranno prevedere anche la realizzazione di tutte quelle opere necessarie al raggiungimento di tali limiti.

In linea di principio nelle aree permeabili delle zone urbanistiche A, B, C, dovrà essere garantita una dotazione vegetazionale di n. 2 alberi di alto fusto ogni 100 mq. di superficie scoperta oltre ad un congruo numero di arbusti.

Nelle aree permeabili delle zone urbanistiche D tale parametro è definito a n.1 albero di alto fusto ogni 100 mq.

Il rispetto di tale dotazione non è obbligatoria negli interventi manutentivi.

Nelle aree permeabili sono ammessi modesti rimodellamenti del terreno, fino a un massimo di cm 100 dal piano di campagna originario.

57. SUPERFETAZIONE

definizione Volume edilizio in ampliamento di un edificio preesistente realizzato non secondo criteri di organico sviluppo dell'impianto originario e generalmente non congruo sotto l'aspetto architettonico formale, tale da evidenziare normalmente un contrasto con l'edificio originario.

58. St = SUPERFICIE TERRITORIALE

definizione La superficie territoriale è quella porzione di territorio che forma oggetto degli strumenti di attuazione del P.R.G. e comprende sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La St, sulla quale si applicano gl'indici IT ed UT va misurata al lordo della viabilità di urbanizzazione primaria eventualmente esistente o prevista internamente all'area dallo strumento urbanistico preventivo e al netto della viabilità classificata nelle tavole della Variante Generale al P.R.G.

59. SU = SUPERFICIE UTILE

definizione La superficie utile dell'edificio è data dalla somma della superficie, misurata al lordo di murature interne e perimetrali, di tutti i piani.

Nel computo della superficie utile, salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche di zona, **devono includersi** :

- le scale, i pianerottoli;
- le scale esterne, anche se scoperte, poste a servizio dei piani superiori al piano primo;
- gli attici e i sottotetti accessibili e non accessibili con caratteristiche diverse da quelle specificate al seguente comma;
- i corpi chiusi aggettati (bow windows);
- gli spazi porticati, le logge e i balconi, nei limiti specificati al seguente comma;
- gli spazi seminterrati o interrati, con qualsiasi destinazione, con caratteristiche difformi da quelle specificate al comma seguente. In caso di difformità, essi vanno computati per intero.

Dal computo della superficie utile **sono esclusi**, salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche zone o insediamenti:

a) gli spazi porticati aperti di altezza non superiore a metri 2,80 computata dal pavimento del portico a quello del primo piano, previsti al piano terreno di edifici collettivi da realizzare in attuazione di strumenti attuativi preventivi con previsioni planovolumetriche.

Per edifici collettivi si intendono i blocchi di appartamenti e case a schiera di almeno 9 alloggi, i centri commerciali e gli alberghi di almeno 1.200 mq. di superficie utile.

Tali spazi porticati dovranno avere lo scopo di garantire la continuità degli spazi esterni, di permettere il gioco e la sosta al coperto di bimbi e adulti. Non più del 50% dei porticati potrà essere destinato al parcheggio coperto delle auto;

b) gallerie e spazi porticati di uso pubblico, di qualsiasi altezza;

c) gli spazi porticati aperti su almeno due lati, fino ad un massimo di mq. 30 di superficie ogni fabbricato, con esclusione dei fabbricati di servizio, quali autorimesse, depositi, accessori agricoli;

Ai fini delle presenti norme, per portico si intende quella porzione di edificio, posta al piano terra, aperto su almeno due lati e sorretto da pilastri.

d) i locali interrati con altezza max di ml 2,40 destinati principalmente ad autorimessa;

d1) i locali seminterrati di superficie complessiva non eccedente la Superficie coperta dell'edificio destinati a cantine, autorimesse e

centrali termiche, a condizione che le altezze nette interne dei locali seminterrati non eccedano la dimensione di metri 2,50 e che il piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio di copertura dei locali non presenti un'altezza superiore a m. 1,20 rispetto al piano orizzontale passante per il colmo della strada da cui l'edificio ha accesso; **in alternativa** possono essere esclusi i locali per cantine, autorimesse, centrali termiche e porticati realizzati al piano terra, a condizione che gli stessi abbiano una superficie complessiva non eccedente la Superficie coperta dell'edificio, e che le relative altezze nette interne non eccedano la dimensione di m. 2,40 per i porticati e per i locali destinati a cantina o autorimessa e di m. 2,50 per le centrali termiche e che i porticati risultino aperti per almeno il 50% del perimetro. In tutti i casi le centrali termiche non possono avere superficie inferiore a mq. 6 e superiore a 1/300 del volume dell'edificio. E' sempre ammessa la deroga stabilita dalla Legge 122/89.

e) i sottotetti non accessibili o accessibili con qualunque tipo di scala costituiti da solai sottostanti a falde di copertura che variano con continuità dalla linea di gronda a quella di colmo, che hanno pendenza non superiore al 35%, che determinano una intercapedine in cui l'altezza netta (media) interna fra l'estradosso del solaio e l'intradosso della copertura risulta non superiore a m. 1,80 con un massimo di m. 0,50 in corrispondenza dell'imposta della falda, e in cui le eventuali aperture interessanti la falda presentano la medesima giacitura del piano della falda, mentre quelle eventualmente praticate nelle pareti perimetrali sono strettamente finalizzate alla ventilazione ed illuminazione dei locali il tutto nel rispetto del rapporto di illuminazione non superiore ad 1/10;

Al fine di agevolare l'utilizzo di tecniche che si richiamano alla bioedilizia, in particolare nel caso di coperture in legno, ventilate, le altezze di cui al precedente comma saranno calcolate all'intradosso delle travi portanti.

f) i volumi tecnici emergenti dal piano di copertura dell'edificio, quali extra-corsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, impianti per l'utilizzo dell'energia alternativa;

g) i balconi e le pensiline in genere con aggetto non superiore a ml 1,50 , e le logge , a condizione : - che la delimitazione perimetrale dei balconi risulti costituita dal solo parapetto per almeno la metà del perimetro stesso ; - che le logge risultino

delimitate sul lato aperto dal solo parapetto ; - che in entrambi i casi il parapetto non ecceda l'altezza di m. 1,10. In caso di aggetto eccedente le dimensioni suddette, la superficie del balcone e delle pensiline va considerata Su per la quota corrispondente all'eccedenza di aggetto.

Ai fini delle presenti norme, per loggia si intende quella porzione di edificio, posta oltre il piano terra, costituita dalla rientranza rispetto al profilo di sedime del piano inferiore, con al max 2 lati aperti e con profondità non superiore a ml 3,00.

h) i vani ascensore, i vani montacarichi ed i vani per impianti tecnologici;

i) le scaffalature metalliche prefabbricate in edifici con usi C3, C4, C5, C7 e P1, anche se sviluppate su più piani accessibili, facilmente smontabili e amovibili, adibite a deposito / magazzino merci, con ingombro planimetrico non eccedente il 15% della superficie utile netta di piano;

l) le pensiline in edifici con usi C1 con $Su > mq 1.000$, A2, C3, C4, C5, C7 e P1, con aggetto max = ml 3,00, adibite a zona carico/scarico e rimessaggio autoveicoli: tali superfici al fine del calcolo dei parametri Q e Sp costituiscono superficie coperta ed impermeabile. Tali pensiline sono ammesse a condizione che sia rispettata la distanza minima $d1=d2=d3$ non inferiore a ml 1,50
Per pensilina si intende una copertura aggettante, priva di appoggio a terra nella sua porzione più esterna, dette strutture non sono ammesse in edifici di interesse storico testimoniale .

m) precari ex regolamento com.le n.35/1995, chiusura balconi, portici con infissi facilmente amovibili e apribili per almeno il 50% della lunghezza del perimetro o raccogliabili tipo "Sunroom" ecc

n) lo spessore delle pareti esterne eccedente i cm 30 . Ai soli fini di agevolare l'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa sulla certificazione energetica (D.Lgs n°192/05, così come modificato dal D.Lgs n°311/06) per il computo della Superficie Utile lo spessore delle pareti esterne è convenzionalmente fissato in cm 30.

Negli edifici esistenti ai fini del calcolo della Superficie Utile non sono computabili:

- 1)** i locali interrati esistenti di qualsiasi altezza e caratteristiche ;
- 2)** i locali di servizio esistenti posti al piano seminterrato di qualsiasi altezza e caratteristica e quelli posti al piano terra con altezza inferiore a ml 2,70 ;

3) i sottotetti esistenti, adibiti a locali di servizio, compresi quelli con caratteristiche diverse da quanto indicato al precedente punto e);

4) lo spessore del termocappotto o altro materiale similare posato sulle pareti esterne, al fine di ottenere la certificazione energetica di cui al D.Lgs n°192/05, così come modificato dal D.Lgs n°311/06, fino ad un massimo di cm 10 .

La posa sulle pareti esterne del termocappotto o altro materiale similare al fine di ottenere la certificazione energetica di cui al D.Lgs n°192/05, così come modificato dal D.Lgs n°311/06, è sempre consentita e non comporta aumento di S.U. negli interventi edilizi per i quali sia stata presentata richiesta di permesso di costruire o sia stata presentata D.I.A. prima dell'1.02.2007.

Le disposizioni di cui alla precedente lett.n) e al punto n°4 , primo e secondo periodo, si applicano subordinatamente al rispetto di quanto previsto, in materia di distanze dal precedente articolo 7 - punto n°19.

60. SV = SUPERFICIE DI VENDITA

Definizione La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici (Tab. II, III, IV, V, VIII), le celle frigorifere. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico. Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del T.U.L.P.S. 18.06.1931, n. 773 e di cui all'Art. 208 del relativo Regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella presente definizione.

61. U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Vedere al successivo art.9

62. U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Vedere al successivo art.9

63. UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

definizione Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (SU) e la superficie fondiaria (Sf).

prescrizioni L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse Zone Urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della SU.

Nel caso di edificazione successiva ad uno strumento urbanistico preventivo deve essere osservata la seguente equivalenza:

$$\text{Somma (Sf L x Uf L)} \leq \text{St x Ut}$$

in cui: Sf L = superficie di ciascun lotto;

Uf L = indice di utilizzazione fondiaria di ciascun lotto;

St = superficie territoriale soggetta a strumento urbanistico preventivo;

Ut = Indice di utilizzazione territoriale relativo allo strumento urbanistico preventivo.

64. UNITA' EDILIZIA

definizione Si definisce unità edilizia l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza o lotto, corpi accessori anche staccati dall'edificio principale destinati a funzioni pertinenziali (quali garage, cantine, centrale termica, altri impianti), ed inoltre alberature, impianti ed altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, ecc. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'unità edilizia.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione che presenta caratteri di autonomia dal punto di vista funzionale è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria unità edilizia. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due unità edilizie indipendenti siano state organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica unità edilizia.

65. UNITA' MINIMA DI ATTUAZIONE

definizione Individua gli immobili per i quali, nei casi e secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., deve essere presentato un progetto unitario, che può contenere al suo interno un grado di precisazione progettuale diversificato sulle diverse parti dell'unità minima, e prevedere fasi temporali di intervento eventualmente limitate ad una sola parte.

66. UNITA' PODERALE AGRICOLA

definizione Si definisce "unità poderale agricola" l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area o porzione di suolo destinata all'uso agricolo, individuabile come azienda agricola sulla base della documentazione catastale, e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

prescrizioni Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono da considerare "unità poderali agricole" quelle esistenti e documentabili alla data di adozione della presente variante generale.

67. USO

definizione Indica, in base ad un elenco predefinito, l'utilizzazione di uno spazio fisico avente rilievo sotto il profilo della disciplina urbanistico-edilizia.

Gli usi sono raggruppati in Funzioni, sulla base del criterio della analogia della tipologia insediativa e dell'attività svolta.

Le Norme di Attuazione utilizzano le seguenti locuzioni:

- uso ammesso: indica l'uso di cui è consentito il nuovo insediamento, l'insediamento per mutamento d'uso o la conferma se esistente, in rapporto alle specifiche limitazioni apposte nelle aree normative;
- uso di nuovo insediamento: indica l'uso assegnato da concessione edilizia ad un nuovo immobile;
- uso esistente: indica in una unità edilizia l'uso legittimato da concessione o autorizzazione edilizia, confermato da successiva autorizzazione di abitabilità o usabilità, ovvero, in mancanza, l'uso risultante dall'ultimo uso precedentemente autorizzato;
- mutamento d'uso: indica la variazione da un uso esistente ad un uso diverso. Per effetto dell'art. 3 della L.R. n° 46/1988 si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso esistente dell'unità

- immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore a 30 mq per unità immobiliare;
- trasformazione (d'uso): indica l'azione di mutamento d'uso mediante l'esecuzione di opere edilizie;
 - destinazione (d'uso): indica l'uso o l'insieme di usi assegnato dal P.R.G. a porzioni di territorio o a singoli immobili.

68. UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

definizione Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (SU) e la superficie territoriale (St).

prescrizioni L'indice di utilizzazione territoriale deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse Zone Urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della SU.

69. VERDE ATTREZZATO

definizione Verde di uso pubblico organizzato per specifiche attività mediante attrezzature e arredo per il gioco, lo sport, il riposo, ecc.

70. VIABILITA'

definizione Indica l'insieme della rete stradale destinata alla circolazione di mezzi, persone e animali.

71. VINCOLI

definizione Divieti o limitazioni posti agli interventi edilizi a tutela di specifici immobili o parti di territorio.

72. VL = VISUALE LIBERA

definizione Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal vertice di visuale libera di fronti prospicienti di altri edifici o dalle altre fronti dello stesso edificio (nel caso in cui su almeno una di queste si aprano finestre di vani di abitazione) e l'altezza delle fronti medesime.

Per vertice di visuale libera deve intendersi il punto teorico individuato sul piano orizzontale dal distacco da osservarsi in applicazione della visuale libera dalla fronte del fabbricato.

La visuale libera di un fabbricato preesistente, se inferiore al valore prescritto è da intendersi prevalente rispetto a tale valore, tranne il caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

prescrizioni La visuale libera deve essere osservata, nel rapporto minimo di 0,5 ml/ml, negli interventi trasformativi e nella sopraelevazione. Negli strumenti urbanistici preventivi sono ammesse, tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico, fatto salvo quanto definito nelle relative Zone Urbanistiche.

73. V = VOLUMETRIA

Definizione Il volume degli edifici si computa, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze lorde di piano misurate da pavimento a pavimento. Ai fini del computo, lo spessore dei solai è convenzionalmente fissato in m. 0,30.

Sono esclusi dal computo dei volumi i sottotetti, il piano interrato e il piano terra che non costituiscono superficie utile. Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura dal pavimento all'intradosso della copertura. Qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente. Come intradosso della copertura si considererà quello della struttura, libera da eventuali intercapedini. Per i vani della scala e ascensore e per le scale esterne si considererà l'altezza di ciascun piano servito ed attraversato con esclusione dei piani non costituenti superficie utile.

74. VOLUMI DI SERVIZIO

definizione Volumi ospitanti l'uso "accessori", posti a servizio in modo durevole di un edificio principale con un rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale, costituito da chi sia proprietario degli uni e dell'altro o titolare di un diritto reale su entrambi.

Art. 8 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITA' DI INTERVENTO

L'utilizzazione totale degli indici I_f , U_f , corrispondenti ad una determinata superficie S_f , esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'unità minima di intervento, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà: in tal caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici che competono in base alle norme alla nuova porzione edificabile che viene costituita.

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- b) le reti fognanti e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati e i centri commerciali di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

Le norme di cui al successivo Titolo I° stabiliscono i rapporti minimi tra gli spazi da destinare agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.R.G. l'area edificata si considera servita da opere di **urbanizzazione primaria** quando sono verificate le seguenti condizioni:

1) per gli insediamenti residenziali:

- esistenza di strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi tecnologici della sezione carrabile minima di m. 6,00, e comunque non inferiore alle previsioni della Variante Generale al

P.R.G., completa di marciapiedi, fognature bianche e nere, acquedotto, gas (ove esista la rete urbana), lampade stradali ogni 25 m. Diverse condizioni possono essere ammesse nell'ambito di strumenti attuativi preventivi con previsioni piano volumetriche;

- esistenza, nel raggio di m. 100, di spazi per parcheggio complessivamente non inferiori a mq. 800;
- esistenza, nel raggio di ml. 300, di spazi pubblici di verde attrezzato;

2) per gli insediamenti produttivi artigianali e industriali e per il commercio all'ingrosso:

- esistenza di strade come per gli insediamenti residenziali;
- esistenza di spazi attrezzati pubblici, esterni al lotto edificabile, per parcheggi e verde attrezzato in misura non inferiore a mq. 12 ogni 100 mq. di superficie fondiaria. Qualora la superficie fondiaria non raggiunga i mq. 5000, tali spazi devono essere destinati integralmente a parcheggio;

3) per gli insediamenti commerciali al dettaglio, direzionali e alberghieri:

- esistenza di strade come per gli insediamenti residenziali;
- esistenza di spazi attrezzati pubblici, esterni al lotto edificabile, in misura non inferiore a mq. 80 ogni 100 mq. di superficie Utile, di cui almeno il 50% destinati a parcheggio e il resto a verde attrezzato. Qualora la Su non raggiunga i mq. 1000 tali spazi devono essere destinati integralmente a parcheggio.

4) per gli insediamenti produttivi agricoli:

- esistenza di strada asfaltata a "macadam" della sezione carrabile minima di m. 5,00 completa di sistemi di scolo per le acque meteoriche;
- esistenza di rete idrica ed elettrica;
- esistenza, in mancanza di fognatura comunale, di sistema di raccolta o di depurazione delle acque nere e di sistema di depurazione delle acque contenenti detersivi o veleni separato dal precedente.

Un insediamento si considera servito da opere di **urbanizzazione secondaria** quando:

- asili nido, scuole materne e dell'obbligo siano presenti nel raggio di m. 1000 da insediamenti residenziali e nel raggio di m. 2000 da insediamenti agricoli abitativi, oppure esista una linea speciale di trasporti pubblici comunali per la raccolta dei ragazzi;

- mercati giornalieri o centri commerciali siano presenti nel raggio di m. 500 da insediamenti residenziali e nel raggio di m. 1000 da insediamenti agricoli abitativi;
- impianti sportivi di quartiere e servizi sanitari siano presenti nel raggio di m. 1000 da insediamenti residenziali produttivi e di m. 2000 da insediamenti agricoli abitativi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei soggetti attuatori, mentre le opere di urbanizzazione secondaria sono di norma eseguite o integrate dal Comune con i contributi pro-quota degli enti o privati attuatori.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria negli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica è posta a carico dei soggetti attuatori nella misura determinata nella convenzione allegata allo Piano Urbanistico Attuativo; nei restanti modi di attuazione può essere richiesta ai soggetti attuatori e da questi effettuata in alternativa alla corresponsione degli oneri relativi calcolati sulla base delle tabelle parametriche.

TITOLO I

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 10 - ARTICOLAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento previsti dal presente P.R.G. sono quelli di seguito riportati .
Per la definizione degli interventi deve farsi riferimento alla normativa regionale e statale tempo per tempo vigente eventualmente integrata con le specificazioni per ciascuno di essi indicata.

A) INTERVENTI GENERALMENTE VALIDI PER TUTTE LE AREE NORMATIVE:

A.1) INTERVENTI CONSERVATIVI:

Restauro e risanamento conservativo (RRC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Nel caso di ristrutturazione realizzata attraverso demolizione e fedele ricostruzione gli interventi devono essere effettuati in forza di un unico titolo abilitativo.

A.2) INTERVENTI MANUTENTORI:

Manutenzione ordinaria (MO)

Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria, fra gli altri:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Manutenzione straordinaria (MS)

Rientrano, in particolare, nella manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, la nuova tinteggiatura esterna, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

Opere interne (OI)

Interventi che non comportano modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica degli immobili e, per quanto riguarda gli interventi su immobili compresi nelle zone A rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

A.3) INTERVENTI ADEGUATIVI:

Sopraelevazione (S)

Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile;

Demolizione (D)

Interventi di demolizione e recupero del sedime di costruzioni preesistenti e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale, funzionale;

A.4) INTERVENTI TRASFORMATIVI:

Ampliamento (Am)

Trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di nuove superfici e/o volumi, realizzate mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali, alle condizioni indicate al precedente art.7, punto 7, definizione di "Ampliamento".

Demolizione e ricostruzione (DR)

Intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione, con

esclusione della demolizione e ricostruzione fedele di cui al precedente punto A1) .

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

Nuova costruzione (NC)

Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti in nessuna delle categorie elencate nel presente articolo da realizzare su un'area precedentemente inediticata;

B) CATEGORIE DI INTERVENTO PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A” E PER GLI INSEDIAMENTI SOGGETTI AL “VINCOLO CONSERVATIVO SU EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO TIPOLOGICO E AMBIENTALE”

B.1) Restauro scientifico A1

L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali può essere realizzato nel rispetto di tutte le altre previsioni di legge.

B.2) Restauro e risanamento conservativo A2

I tipi di intervento della categoria A2 sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

B.3) Restauro e risanamento conservativo di tipo A - A2.1

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli interventi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- ci) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle Norme di cui ai punti precedenti.

B.4) Restauro e risanamento conservativo di tipo B - A2.2

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle Norme di cui ai punti precedenti.

B.5) Ripristino tipologico - A2.3

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

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensione e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

B.6) Demolizione - A2.4

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
-la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

B.7) Ristrutturazione edilizia - A3

Vedi precedente punto A.1) INTERVENTI CONSERVATIVI – “Ristrutturazione edilizia” (RE).

B.9) Ristrutturazione urbanistica - A4

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

C) INTERVENTI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:

C.1) Cambio di destinazione d'uso

Con riferimento alle costruzioni costituisce intervento di cambio d'uso la modifica del tipo di uso, da uno a un altro dei tipi di uso come classificati dal PRG.

Con riferimento alle aree non edificate costituisce intervento di cambio d'uso esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.

ART. 11 - ARTICOLAZIONE DEI MODI DI ATTUAZIONE

I modi di attuazione della presente Variante Generale al P.R.G. sono così articolati:

1a) attuazione edilizia diretta che si esplica, secondo i casi e i modi previsti dalla legislazione vigente e dalla regolamentazione edilizia comunale, in:

- 1) attività edilizia libera;
- 2) denuncia di inizio attività;
- 3) permesso di costruire.

1b) attuazione edilizia diretta soggetta a particolare procedura che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dalla regolamentazione edilizia comunale che comprende:

- Piano programma;
- Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.).
- Piano di sviluppo aziendale o interaziendale;
- Piano di sviluppo e localizzazione.

Nelle aree normative in cui sia prevista l'attuazione edilizia diretta è sempre possibile procedere anche mediante strumenti urbanistici preventivi.

2) Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale e che si articola in:

- Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica;
- Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;
- Piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare;
- Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi;
- Piano di recupero di iniziativa pubblica;
- Piano di recupero di iniziativa privata;
- Progetto integrato di recupero e valorizzazione.

Per le nuove costruzioni con Volume superiore a mc 2.000 da parte del soggetto attuatore è necessario provvedere alla presentazione del nulla osta dell'azienda elettrica erogatrice circa eventuali esigenze di nuove cabine MT/bt e/o rifacimento di cabine MT/bt esistenti.

Qualora si renda necessaria la costruzione di cabine MT/bt il soggetto attuatore dovrà allegare al progetto edilizio l'elaborato, da redigersi a cura dell'Azienda Elettrica erogatrice, relativo al progetto di massima della cabina medesima e

delle modalità di allacciamento alla Rete Pubblica oltre alla collocazione del contenitore la cabina MT/bt, unitamente all'autorizzazione ARPA/ AUSL relativa.

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) devono essere redatti nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

I PUA interessano le aree individuate con specifica perimetrazione nelle tavole di progetto della Variante Generale al P.R.G.; i perimetri dei comparti possono interessare più zone omogenee anche se non contigue tra loro e comprendere anche Zone Urbanistiche diverse, restando comunque lo strumento attuativo esteso all'intero comparto.

Il comparto può essere suddiviso in diversi stralci attuativi dallo stesso PUA fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalle specifiche successive Norme di Attuazione dalle Zone Urbanistiche o Aree Normative.

Il Piano Urbanistico Attuativo sarà di norma predisposto dal Comune (PUA di iniziativa pubblica) oppure dai privati proprietari di aree e immobili che abbiano ottenuto dal Comune l'autorizzazione a redigere i piani attuativi dopo specifica richiesta rivolta al Sindaco.

Per la presentazione dello Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata al Comune, per la relativa approvazione, è necessaria la sottoscrizione delle proprietà costituenti almeno il 75% della superficie interessata alla perimetrazione di PUA.

L'Amministrazione comunale, in sede di approvazione dello Piano ~~edifici ed~~ Urbanistico Attuativo può permettere lo scorporo dal perimetro degli impianti esistenti e delle aree di loro stretta pertinenza, di lotti interclusi e di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area di intervento.

Le aree così scorporate potranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi manutentivi o di ristrutturazione edilizia senza aumento di SU o di volume.

La Norma relativa alla Zona Urbanistica stabilisce l'indice territoriale che definisce la quantità di edificazione spettante a ciascun comparto. L'indice si calcola come distribuito sull'intero territorio compreso nel perimetro di PUA, al netto delle aree gravate da vincoli d'inedificabilità non dovuti al P.R.G., e delle aree destinate a strade di interesse territoriale.

Ogni proprietà facente parte del comparto partecipa all'attuazione del piano con un potenziale edificatorio pari alla consistenza della stessa proprietà in rapporto alle altre interessate.

La verifica delle potenzialità edificatorie viene eseguita sulle proprietà catastali come risultano, alla data di adozione del PUA, dalle tavole censuarie del vigente catasto terreni, eventualmente integrate dai frazionamenti approvati dall'U.T.E. alla data di adozione del PUA stesso o da altri atti comprovanti avvenute modificazioni.

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) devono essere redatti nel rispetto della legislazione vigente in materia e devono essere costituiti dai seguenti elementi:

- a) schema di convenzione;
- 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 nonché 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 oppure 1:1000 indicante numerazione dei lotti, dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal P.R.G., spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;

- h) sezioni e profili in scale 1:500 oppure 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazioni delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni della Variante Generale al P.R.G.;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e 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 ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- p) dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - 1) all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n°42 – parte III°;
 - 2) all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale;
 - 3) all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
 - 4) in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - 5) in area dichiarata sismica.

I piani di iniziativa pubblica possono non contenere gli elementi di cui alle lettere f) e p).

Lo schema di convenzione di cui al punto a) deve contenere:

- 1) i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie lorda edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o ad uso pubblico;
- 2) la realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA
- 3) le modalità di ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- 4) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi

- progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- 5) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - 6) partecipazione, in misura proporzionale alla SU max realizzabile, alle spese di progettazione ed esecuzione sostenute dal Comune per le opere di urbanizzazione secondaria e per le infrastrutture di interesse generale; è ammessa l'esecuzione diretta da parte dei privati di queste opere qualora esse siano realizzabili in maniera autonoma per ogni comparto o per stralci funzionali;
 - 7) quota parte del rimborso delle spese tecniche sostenute dal Comune per la predisposizione del PUA, in misura proporzionale alla SU max realizzabile, calcolate secondo le vigenti tariffe professionali;
 - 8) l'impegno a cedere al Comune, quando questi ne faccia richiesta, le aree aventi destinazione pubblica (zone G, F, H) eventualmente eccedenti lo standard prescritto, sulla base dei valori agricoli medi (di cui all'art.40 del DPR 08.06.2001 n°327) vigenti al momento dell'adozione del Piano Urbanistico Attuativo, o secondo quanto eventualmente definito dalle Norme di Attuazione;
 - 9) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici previsti ed ammessi;
 - 10) i termini, comunque non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti 2), 3), 4), 6) fermo restando che i progetti esecutivi dei singoli interventi privati previsti nel PUA potranno essere presentati per l'ottenimento delle concessioni edilizie solo dopo l'adempimento di tali obbligazioni;
 - 11) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi di convenzione;
 - 12) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
 - 13) inoltre, nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili.

Art. 12 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI ED INTERAZIENDALI E DEI PIANI DI RISTRUTTURAZIONE AGRICOLA

1) Il Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) ed Interaziendale deve essere corredato dai seguenti elementi:

- a) qualifica del richiedente e relativa documentazione;
- b) documentazione sulle proprietà e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- c) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- d) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutture di servizio;
- e) fabbricati esistenti e loro destinazioni d'uso; fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- f) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati e tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- g) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
- h) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
- i) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- l) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- m) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- n) condizioni di commercializzazione previste;
- o) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- p) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- q) convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenete i seguenti elementi:

- 1) l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale;
- 2) l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà alla ratifica da parte del nuovo conduttore della medesima convenzione;
- 3) il mantenimento di eventuali contratti esistenti sui fondi in oggetto;
- 4) l'assunzione a carico del richiedente degli eventuali oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti agli interventi, nonché degli oneri degli allacciamenti, nella misura determinata dalla Amministrazione Comunale;
- 5) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 6) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
- 7) registrazione nella conservatoria dei registri immobiliari.

2) Il Piano di Ristrutturazione Agricola (P.R.A.) deve essere corredato dagli elementi previsti nel precedente comma limitatamente alle lettere: a - b - c - d - e - f - i - m - o.

La convenzione o atto unilaterale d'obbligo fra il richiedente e la Amministrazione Comunale deve contenere i seguenti elementi:

- a) l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'ordinamento culturale prescelto m) per un periodo concordato comunque non inferiore ai 5 anni;
- b) l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed i passaggi di proprietà alla ratifica da parte del nuovo proprietario o conduttore della medesima convenzione;
- c) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) la registrazione a carico del richiedente nella conservatoria dei registri immobiliari.

Il P.R.A. adattato per le costruzioni rurali ed impianti produttivi destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, deve essere corredato dagli elementi previsti al precedente punto 1, lettere p e q escluse; la convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovrà contenere gli elementi previsti dal precedente punto 2.

Il P.R.A. dovrà altresì contenere gli elementi dimostrativi dell'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento.

Art. 13 - (*)

TITOLO I

CAPO II

ZONE URBANISTICHE

Art.14 - Prescrizioni generali relative alle Zone Territoriali Omogenee

1. Tutte le attività e tutte le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare ex-novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti del suolo, delle acque, dell'aria e da rumore, ai sensi della legislazione vigente in materia.
2. In particolare l'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi è subordinata a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia, ed è altresì subordinata alla presentazione di una adeguata documentazione che attesti l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e dell'atmosfera, tenendo conto anche dei nuclei residenziali e produttivi esistenti e previsti e della direzione dei venti dominanti.
3. Nella realizzazione degli impianti di depurazione dovrà essere posta la massima cura al corretto inserimento di questi nel paesaggio e nell'ambiente urbano; in particolare le vasche di depurazione a cielo libero dovranno essere protette con interventi ed opere di mitigazione dell'impatto mediante la messa a dimora di cespugliature e di filari di alberi, con l'esclusione della specie "populus", posti su rilevato.
4. L'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali (da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata) al fine di disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle zone omogenee G ed F e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le modalità d'uso delle zone omogenee F, di cui al seguente articolo.
5. Nelle zone urbanistiche assoggettate all'obbligo di approvazione di uno Piano Urbanistico Attuativo (PUA), in attesa dell'approvazione del PUA, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.
6. (*)
7. Nell'ambito delle zone edificate il P.R.G. individua, con apposita perimetrazione, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457.
8. Tale perimetrazione potrà in seguito essere aggiornata con semplice delibera del Consiglio Comunale.

Art. 15 - Zona Urbanistica A1
Zona del centro storico

ZONA OMOGENEA A

1. generalità

Sono zone omogenee A le parti del territorio 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 sono considerate, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

A) Modalità dell'intervento edilizio.

Con riferimento alle definizioni contenute nel precedente art. 10 e a quanto previsto nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. per ogni unità edilizia, comprendente edifici ed aree scoperte, è prescritta una specifica categoria o sottocategoria di intervento in rapporto alle caratteristiche tipologiche delle unità edilizie secondo il seguente schema:

A1) Restauro scientifico.

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi e caratteri architettonici o artistici.

A2) Restauro e risanamento conservativo.

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

Tali unità edilizie sono ulteriormente disciplinate in relazione alle sottocategorie di intervento della categoria Restauro e risanamento conservativo nel modo seguente:

A2.1) Restauro e risanamento conservativo tipo A.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero;

A2.2) Restauro e risanamento conservativo tipo B.

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

A2.3) Ripristino tipologico.

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nelle categorie A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

A2.4) Demolizione.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento.

A2.5) Recupero e risanamento delle aree libere.

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

A3) Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. sono indicati gli allineamenti planimetrici da conservare.

A4) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi riguardano le unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. A seguito dell'intervento la densità fondiaria non potrà superare $I_f = 2,5$ mc./mq. nell'unità edilizia contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G., l'indice $U_f = 0,6$ mq/mq nelle unità edilizie che superano questo stesso indice e la densità fondiaria esistente nelle unità edilizie con un U_f inferiore a 0,6 mq/mq.

Le altezze degli edifici non potranno superare m. 7,50 nell'unità edilizia contrassegnata con numero 1 e m. 2,80 negli altri casi. Gli interventi dovranno altresì rispettare gli allineamenti planimetrici indicati nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G.

Nel caso di interventi adeguativi e trasformativi dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.

Su tutte le unità edilizie è comunque consentito anche l'intervento di manutenzione ordinaria, mentre l'intervento di manutenzione straordinaria è consentito su tutte le unità edilizie fatta eccezione per quelle assoggettate al restauro scientifico.

Per le parti non in contrasto con le disposizioni di cui alle presenti norme e alle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. si applicano inoltre le prescrizioni dei piani particolareggiati vigenti relativi al centro storico del capoluogo.

B) Destinazione d'uso.

Con apposita simbologia nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. sono indicate le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ciascuna unità minima di intervento secondo le seguenti corrispondenze:

- destinazione tipo A residenza (uso R),_commercio al dettaglio (uso C1), artigianato di servizio (uso C3), uffici pubblici e privati (usi D e S1,S2,S3), pubblici esercizi e ritrovi (uso C2),_attrezzature culturali e ricreative (uso S6), servizi pubblici e sociali (usi S)
- destinazione tipo B: attrezzature culturali e ricreative, pubblici esercizi e ritrovi (usi S6 e C2);

- destinazione tipo C: artigianato dei servizi (uso C3), artigianato produttivo (uso P1) che non dia luogo ed esalazione ed inquinamento e a rumorosità incompatibili con la residenza;
- destinazione tipo D: servizi pubblici e sociali (usi S)
destinazioni a verde pubblico e spazi pubblici pedonali in genere;
- destinazione tipo E: autorimesse al servizio della residenza, limitatamente a quelle esistenti, e verde privato.

E' in ogni caso ammesso il mantenimento delle utilizzazioni residenziali in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Nelle unità minime di intervento con destinazione d'uso di tipo A, ai piani terra, seminterrati o interrati delle unità edilizie andrà altresì mantenuta una quota di servizi per la residenza, quali cantine, ripostigli, garages, ove preesistenti, non inferiore al 20% della superficie utile delle unità edilizie; qualora la dotazione preesistente di tali servizi risulti inferiore a questo rapporto, essa andrà conservata integralmente, in alternativa nel caso di variazioni di destinazioni d'uso relative al piano terra con localizzazione di attività commerciali, la dotazione minima di servizi potrà essere localizzata al piano sottotetto.

C) Modalità di attuazione degli interventi.

Nelle zone A il P.R.G. si attua mediante strumento attuativo diretto o Piano Urbanistico attuativo P.U.A., così come definito al precedente art.11, punto 2.

Gli strumenti attuativi preventivi recepiscono e specificano la disciplina particolareggiata di cui alle presenti norme.

Per ogni unità di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un'unica concessione. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

Tutte le unità minime di intervento interessate da crolli parziali o totali verificatisi anche dopo l'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. potranno essere assoggettate agli interventi previsti solo nell'ambito di strumenti attuativi

preventivi o previa stipula della convenzione di cui all'art. 7 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Sono sempre ammessi interventi comunali che, sulla base di strumenti attuativi preventivi o di specifici progetti abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo e il recupero di spazi ed edifici pubblici e l'utilizzazione di aree secondo le prescrizioni della Variante Generale al P.R.G.

D) Specificazioni e prescrizioni particolari di intervento.

Valgono, in aggiunta a quanto previsto ai precedenti paragrafi del presente articolo e dalle definizioni delle varie categorie d'intervento, le seguenti specificazioni e prescrizioni particolari di intervento:

- d1) ai fini degli interventi di restauro e risanamento conservativo, si intendono come "fronti esterni" del fabbricato quelli nei quali è posto l'ingresso principale al fabbricato medesimo e quelli direttamente prospicienti la viabilità pubblica; i restanti fronti del fabbricato sono considerati come "fronti interni";
- d2) per le unità edilizie assoggettate a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e relative sottocategorie e a ristrutturazione edilizia di tipo A:
 - a) sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media da pavimento a soffitto non inferiore a m. 2,50 purchè dotati di riscontro d'aria o di impianto di aerazione forzata; le cucine di dimensioni inferiori a mq. 6,00 e i locali per servizi igienici potranno essere illuminati artificialmente e dotati di impianto di ventilazione forzata;
 - b) i rapporti esistenti fra superfici illuminanti e ventilanti e superfici dell'ambiente dovranno essere conservati anche se non raggiungono i valori stabiliti dal Regolamento Edilizio; nei casi in cui ciò non comporti alterazioni delle peculiari caratteristiche tipologiche e stilistiche, potrà essere variata la profondità degli ambienti interni ricavando nella parte centrale dell'edificio locali di servizio quali bagni, cucine, ripostigli, disimpegno;
 - c) per l'illuminazione dei sottotetti abitabili è ammessa la formazione di lucernari con infissi disposti sul piano della falda di copertura;
- d3) negli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e in quelli di ristrutturazione è sempre ammesso il ricorso alla tecnica esecutiva della demolizione e ricostruzione di parti strutturali in precario stato di efficienza, con l'osservanza, nella ricostruzione dei requisiti tipologici e

morfologici tutelati dalla categoria di intervento attribuita all'unità edilizia e delle specificazioni di cui al presente articolo;

- d4) qualora venga effettuato su unità edilizia assoggettata a restauro e risanamento conservativo e alle relative sottocategorie, l'intervento di manutenzione straordinaria dovrà perseguire le finalità ed utilizzare gli accorgimenti propri della categoria e sottocategoria di intervento assegnata all'unità edilizia;
- d5) non è consentita la pavimentazione di aree sistemate ad orto o giardino né l'uso di manto bituminoso per ricoprire le pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietre o cotto e per pavimentare spazi in terra battuta. Questi ultimi, qualora non vengono inerbiti o alberati nel quadro di sistemazione ad orto o giardino, dovranno essere pavimentati in pietra ciottoli o cotto;
- d6)
- d7) in tutte le unità edilizie non è ammessa la formazione di nuovi balconi e terrazze.

Nelle unità edilizie non assoggettate alla categoria del restauro scientifico è ammessa la realizzazione di piccole pensiline a copertura e protezione di ingressi, vani scale e percorsi esterni.

Negli edifici con copertura piana è sempre ammessa la realizzazione del tetto a falde con realizzazione di vani sottotetti accessibili con le caratteristiche di cui al precedente art. 7 definizione n.59 SU = superficie utile lett. e).

- d8) il manto di copertura dovrà essere realizzato in corpi tradizionali in cotto_e comprendere coppi di recupero;
- d9) l'apertura di eventuali vani di accesso ai locali per attività commerciali e pubblici esercizi dovrà prioritariamente essere realizzata in corrispondenza di analoghi vani preesistenti o di altre aperture esistenti, ed essere in ogni caso armonizzata nelle soluzioni dimensionali, stilistiche e di finitura, alle caratteristiche della facciata in cui l'apertura viene inserita.

Nel caso di unità edilizie assoggettate a intervento di restauro scientifico, l'apertura di tali vani di accesso potrà avvenire soltanto in corrispondenza di analoghi vani preesistenti;

- d10) l'uso dell'intonaco è ammesso solo ove tale elemento risulti storicamente connaturato al tipo edilizio;
- d11) non è ammesso l'utilizzo di materiali di rivestimento e finitura non appartenenti alle locali tradizioni costruttive, quali intonaci plastici, cemento trattato a finta pietra naturale, piastrelle, rivestimenti ad

imitazione della muratura faccia a vista; rivestimento ed elementi di finitura esistenti con tali caratteristiche andranno eliminati, mentre dovrà essere agevolato il ricorso a materiali compatibili con la bio edilizia, in particolare gli intonaci a calce.

- d12) nelle unità edilizie assoggettate alle categorie di intervento del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo, la sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici e decorativi irrecuperabili, quali portali, cornici, mensole, davanzali, modanature, rilievi marcapiano, dovrà essere effettuata con materiali e tecnologie di lavorazione in uso nella tradizione locale;
- d13) il colore da usarsi nelle tinteggiature andrà prescelto nella gamma dei gialli, dei bruni e dei grigi e dovrà presentare le tonalità tenui proprie dei colori "di terra"; esso andrà in ogni caso concordato con i competenti uffici comunali;
- d14) ove la tinteggiatura a più colori del medesimo prospetto non costituisca requisito specifico del partito decorativo originario, le tinteggiature dovranno assicurare uniformità di colore dell'intero prospetto e la conseguente eliminazione di eventuali linee marcapiano o riquadratura di porte e finestre ottenute col solo uso del colore;
- d15) gli infissi esterni, ivi compresi gli elementi di chiusura di vani di negozi, pubblici esercizi, autorimesse, magazzini, cantine, dovranno essere realizzati in legno o metallo verniciato e preferibilmente nel tipo a battente o "a libro";
- d16) in tutte le unità edilizie, fatta eccezione per quelle assoggettate all'intervento di restauro scientifico, sono ammessi incrementi delle altezze esistenti nella misura max di cm.80 misurata alla linea di gronda prettamente finalizzati al raggiungimento di altezze nette interne dei locali abitabili pari ai minimi di legge e a consentire l'innalzamento del pavimento del piano terra abitabile dal terreno circostante il fabbricato, e/o dal piano stradale nel caso tale pavimento sia posizionato ad una quota inferiore a quella del medesimo terreno circostante il fabbricato;
- d17) nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. sono individuate particolari costruzioni accessorie inserite nelle unità edilizie. Tali costruzioni sono utilizzabili solo per autorimesse e altri servizi alla residenza previa riorganizzazione generale e mediante interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

A seguito degli interventi tali costruzioni non potranno superare l'altezza di m. 2,50 e le aperture in esse praticate dovranno essere limitate al

numero e alle dimensioni strettamente indispensabili per gli usi cui i locali sono destinati.

In ogni caso gli interventi dovranno assicurare un congruo inserimento delle costruzioni nel contesto dell'insediamento storico mediante il ricorso a tecnologie, materiali e colori in uso nella tradizione locale;

- d18) nelle unità edilizie con tipologia "a schiera", come tali individuate nell'elaborato "Analisi del centro storico" allegato alla Variante Generale al P.R.G., ai fini del raggiungimento di una adeguata dotazione di spazi per impianti tecnologici ed igienico - sanitari, sono ammessi minimi ampliamenti sui fronti interni

Qualora tale fronte presenti andamento planimetrico non uniforme, gli ampliamenti non dovranno superare l'allineamento determinato dalla massima sporgenza dei corpi di fabbrica preesistenti, anche se di tipo minore, e potranno essere estesi a tutto il fronte. In tal caso, l'ampliamento potrà altresì comportare l'adeguamento di eventuali altri locali delimitati dal medesimo fronte;

- d19) nelle unità edilizie con tipologia "a schiera", come individuate nel medesimo elaborato "Analisi del centro storico", e che presentano un modulo planimetrico multiplo del modulo elementare caratteristico di tali fabbricati, è sempre ammessa la suddivisione dell'unità edilizia in moduli elementari, con conseguente modificazione anche dei fronti principali del fabbricato esistente, ma nel rispetto delle partiture di facciata e delle altre caratteristiche tipologiche e morfologiche proprie delle unità edilizie storiche con tipologia a schiera a modulo elementare;

- d20) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 1** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso anche con conservazione dell'intero volume esistente;

- d21) nell'unità minima di intervento contrassegnata **col numero 2** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.**, costituita da una unità edilizia a un solo piano fuori terra, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio esistente fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio contiguo;

- d22) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 3** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è ammessa la sopraelevazione dell'edificio prospiciente la via XX Settembre fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio contiguo, nel rispetto dei caratteri tipologici esistenti;

- d23) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 4** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è ammessa la sopraelevazione del

fabbricato esistente fino al raggiungimento dell'altezza del più alto edificio contiguo, a condizione che il piano terra del fabbricato venga destinato alla formazione di una galleria pedonale ad uso pubblico di larghezza non inferiore a m. 2,50, che connetta la viabilità prospiciente il fronte principale del fabbricato con l'unità di intervento retrostante al fabbricato medesimo e destinata a verde pubblico;

- d24) nell'unità minima d'intervento contrassegnata **col numero 5** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è prescritta la formazione al piano terra di un passaggio pedonale, pubblico o d'uso pubblico, da ubicarsi nella posizione espressamente indicata nella tavola 4 e di larghezza equivalente a quella della strada di accesso;
- d25) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 6** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è prescritta la trasformazione del passaggio esistente in passaggio pedonale pubblico o di uso pubblico;
- d26) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 7** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è ammessa la realizzazione di un portico, di profondità non superiore a m. 4,0, lungo il fronte dei fabbricati opposto a quello prospiciente la viabilità pubblica. In relazione alla controdeduzione alla osservazione al P.R.G. adottato n.220 è ammesso l'ampliamento del fabbricato esistente per una superficie coperta di 45 mq per due piani fuori terra; inoltre è definita l'istituzione di una servitù di passaggio pubblico fra Piazza Mazzini e la zona retrostante.
- d27) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 8** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è ammessa la realizzazione di un portico in sostituzione della tettoia esistente, nonché di un nuovo collegamento verticale costituito da scala e ascensore delle dimensioni strettamente necessarie. Il portico dovrà estendersi per tutto il fronte prospiciente la via P. Guidi, presentare una altezza in gronda non superiore a m. 3,50, una copertura a falda inclinata rivestita in coppi e i pilastri realizzati in muratura intonacata o in metallo verniciato;
- d28) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 9** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è ammessa la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente, con conseguente incremento dell'altezza del fabbricato non superiore a m. 3,0, realizzazione della copertura con falda inclinata e rivestimento in coppi, partiture e finiture delle facciate con caratteristiche e materiali tali da armonizzare le stesse col contesto edificato al contorno, oltre che con l'edificio esistente.
- d29) in tutte le unità minime di intervento, escluse quelle soggette a restauro scientifico, è sempre ammessa la formazione al piano terra di un passaggio pedonale, pubblico o privato di uso pubblico, di larghezza non

inferiore a ml. 2,00 per consentire il collegamento tra spazi pubblici. In ogni caso tali interventi dovranno essere regolati da convenzioni tra l'amministrazione comunale e il richiedente.

- d30) in tutte le unità minime di intervento, escluse quelle soggette a restauro scientifico, è sempre ammesso l'utilizzo dei sottotetti esistenti accessibili con scala fissa indipendentemente dalle altezze interne.
- d31) nell'unità minima di intervento contrassegnata con il n. 10 nella tav. n. 4 – Disciplina particolareggiata del centro storico - in scala 1:1.000 è ammessa la ristrutturazione urbanistica con SU max 250 mq. e con le destinazioni di tipo A ammesse all'art. 15, lettera B-destinazioni d'uso.”

L'attuazione degli interventi in tale unità di intervento, così come in quelle adiacenti indicate nella Tav. 5 della Variante Generale al P.R.G., è comunque subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo preventivo esteso all'intero comparto individuato nella medesima tavola della Variante Generale al P.R.G. e che potrà consistere in Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata.

4. aree normative

/

Art. 16 - Zona Urbanistica B1
Zona residenziale urbanizzata

ZONA OMOGENEA B

1. generalità

Corrisponde alle zone con destinazione prevalente residenziale già edificate e i lotti eventualmente interclusi.

2. parametri

Uf = mq/mq 0,50

Nel rispetto della sopra indicata potenzialità edificatoria è ammessa la realizzazione massima di tre alloggi, fatta eccezione per i seguenti casi:

- a) lotti ineditati alla data di adozione della Variante Generale (9 ottobre 2000) indicati con apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G. (SMM : n°4 via XXV Aprile / SMP : n°1 via G. di Vittorio - n°2 via Giovanni XXIII - n°1 via La Picozza – n°1 via Myricae – n.1 via Pastore);
- b) interventi su edifici esistenti che non comportano aumento di volume.

Nei predetti casi, qualora l'intervento comporti la realizzazione di un numero di alloggi superiore a n.3, dovrà essere ceduta e realizzata una quota di standards per parcheggio pubblico in ragione di 10 mq/30 mq di SU, salva la facoltà di richiedere la monetizzazione. In ogni caso il numero di alloggi esistente potrà essere mantenuto.

Hmax = mt 10,50

Q = mq/mq 0,50

VI = 0,5

d1= mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d2 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate. Nel caso di interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, su lati prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto, dovrà essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml. 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml. 12,00, mentre sarà consentito il solo raggiungimento della distanza minima dal confine di ml. 5,00 nel caso opposto.”

d4 = vedi successivo art.160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Sp = non inferiore al 50% della superficie scoperta di pertinenza.

In caso di ristrutturazione urbanistica o ampliamento di edificio esistente di altezza non superiore a m. 10,50, è prescritta la distanza di almeno m. 5 fra pareti cieche di tale edificio e pareti di edifici antistanti, fermo restando un distacco minimo di m. 3,00 dai confini dell'area d'intervento.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile sono ammessi esclusivamente interventi subordinati al rispetto di quanto stabilito dall'art 13 del P.T.C.P. ed in particolare:

- 1) la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purchè sia assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- 2) qualora il trasferimento di cui al precedente punto 1) si realizzi nell'ambito delle "zone di salvaguardia della morfologia costiera" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito;
- 3) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nonché di adeguamento a requisiti di legge o per la realizzazione di strutture accessorie e funzionali al miglioramento dell'offerta. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita al precedente punto 1), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a requisiti obbligatori di legge;
- 4) nelle aree incongrue di cui al precedente punto 1) non devono essere previsti nuovi parcheggi, nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone urbanizzate in ambito costiero sono ammessi gli interventi di cui alla classificazione del P.T.C.P. vigente.

Ogni intervento conservativo, manutentorio e adeguativo e trasformativo_richiesto dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, alla eliminazione di elementi incongrui, alla tutela, valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale esistente nel rispetto del precedente art. 7, definizione n.56 "Superficie permeabile".

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60 .Il 30% del numero degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a mq 60 .

E' ammessa la costruzione di nuove autorimesse con edificazione anche a confine e altezza non superiore a m. 2,40, previste in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari.

All'atto del rilascio della concessione, in ogni intervento di nuova costruzione deve essere ceduto gratuitamente sul fronte strada, nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SU .

E' consentita la monetizzazione di tale standard nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 7 definizione n.29. Monetizzazione delle aree di cessione.

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

Nel caso di nuova costruzione (NC) almeno un posto auto per alloggio dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

I restanti parcheggi privati potranno essere localizzati all'esterno della corte pertinenziale dell'edificio.

Le prescrizioni di cui al presente punto 3 restano valide inoltre per tutte le Zone urbanistiche B di cui ai successivi articoli, se non in contrasto con le specifiche prescrizioni di Zona.

Nella Zona Urbanistica B1 contrassegnata con specifica simbologia (*) nella tav. P3.1 in scala 1:2.000 gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) il 65% del numero degli alloggi dovrà avere una superficie netta non inferiore a mq. 50;
- 2) il 35% del numero degli alloggi dovrà avere una superficie netta non inferiore a mq. 60;

- 3) gli alloggi dovranno essere dotati di impianto di riscaldamento;
- 4) l'altezza massima consentita su ogni fronte non potrà essere superiore a m 12,00;
- 5) è prescritta la conservazione degli allineamenti preesistenti;
- 6) la SU massima ammessa è di 2.200 mq; di tale SU mq 250 saranno ceduti, quando realizzati e senza oneri, a cura dei soggetti attuatori, all'Amministrazione comunale che potrà utilizzarli per attività di interesse comune di tipo civile e/o per interventi di edilizia residenziale pubblica.
- 7) è ammessa la realizzazione di mq 800 di SU per le attività ricettive di cui all'uso T1 (art. n.141).

Inoltre l'attuazione degli interventi ammessi per la Zona Urbanistica B1* è subordinata:

- 1) alla individuazione ed alla acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un area per standard avente analoga superficie fondiaria (mq.2.510) all'interno dell'adiacente comparto unitario C4 (ex Comprensorio unitario di attuazione C3-10, come definito dal P.R.G. previgente);
- 2) alla riduzione della potenzialità edificatoria pari a mq 2.700 di SU nel comparto unitario C4 (ex Comprensorio unitario di attuazione C3-10, come definito dal P.R.G. previgente rispetto alla previsione di cui alla Variante adottata con delibera di C.C. n.151/95),
- 3) a concessione convenzionata ai sensi degli artt 30-31 della L.R. n°31/2000

Per quanto attiene alla zona B1.1 (via Bellaria) è ammessa una SU residenziale nella misura massima di mq. 300 nel rispetto dei restanti parametri e delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Per quanto attiene alla zona B1.2 (via Rio Salto).

(L'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione della Variante Generale 2000 al P.R.G. ha ricondotto la zona a quella indicata nella stesura adottata-vedi ora C2.3 art.20).

Per quanto attiene alla zona B1.3 (via Bellaria) è ammessa una SU residenziale nella misura massima di mq. 530 nel rispetto dei restanti parametri e delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Per quanto attiene alla zona B1.4 (via Rio Salto) gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione a cura dei soggetti attuatori della viabilità contigua alla zona B1 e della sua cessione, non onerosa, al Comune. In tale zona

l'attuazione è ammessa nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e Aree normative definite nel presente articolo, ad esclusione dell'indice U_f , poiché la S_u residenziale ammessa è definita in 250 mq.

Per le due zone B1.5 (via L. Tosi) sono ammesse destinazioni residenziali con S_U complessiva nella misura di mq 600 nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 2. parametri (con esclusione del parametro U_f) e delle relative prescrizioni di cui al presente punto 3. ed a quanto stabilito al successivo art. 58- Area normativa 1. L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione a cura dei soggetti attuatori ed alla cessione non onerosa al Comune del marciapiede lungo l'intero fronte di proprietà.

Per quanto attiene alla zona B1.6 è ammessa una S.U. residenziale nella misura massima di mq 1000 nel rispetto dei restanti parametri e delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Per quanto riguarda la zona B1.7 (via Querini) gli interventi ammessi, in relazione a quanto stabilito dal presente articolo, sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area in proprietà necessaria per la realizzazione di una adeguata piazzola di ritorno in fondo a via Querini.

Per quanto riguarda la zona B1.8 (via Pastore) gli interventi ammessi, in relazione a quanto stabilito dal presente articolo, sono subordinati alla realizzazione degli standard previsti all'interno del perimetro di zona in ragione di 10/30 della S_U (complessivamente circa mq 284).

Tutte le aree di standard previste all'interno del perimetro di zona dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

4. aree normative

1 – 1 bis - 2 - 3 - 4 (relative alle sole zone B1, e pertanto escluse per le zone B1*)

Art. 17 - Zona Urbanistica B2

Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato

ZONA OMOGENEA B

1. generalità

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia, talora con edilizia di pregevole fattura o di interesse storico tipologico, con presenza di verde arboreo privato di consistenza significativa e ad aree non edificate in cui si intende consentire la funzione di verde privato o condominiale. Obiettivo principale della Variante Generale al P.R.G. è la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione vegetazionale esistente, con possibilità di contenuti adeguamenti degli edifici esistenti.

2. parametri

SU max = incremento del 30% della SU preesistente fino ad un massimo di 120 mq di SU di incremento.

Sui lotti B2 ineditati è sempre ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria sviluppata dai lotti B1 confinanti fino ad un massimo di 120 mq di SU.

Hmax = m 9,50 o quella esistente se superiore

d1 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d2 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art.160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Q = mq/mq 0,40 di SF

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile sono ammessi esclusivamente interventi subordinati al rispetto di quanto stabilito dall'art 13 del PT.C.P. ed in particolare:

- 1) *la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purchè sia assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;*

- 2) qualora il trasferimento di cui al precedente punto 1) si realizzi nell'ambito delle "zone di salvaguardia della morfologia costiera" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito;
- 3) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nonché di adeguamento a requisiti di legge o per la realizzazione di strutture accessorie e funzionali al miglioramento dell'offerta. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita al precedente punto 1), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a requisiti obbligatori di legge;
- 4) nelle aree incongrue di cui al precedente punto 1) non devono essere previsti nuovi parcheggi, nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone urbanizzate in ambito costiero sono ammessi gli interventi di cui alla classificazione del P.T.C.P. vigente.

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

In linea di principio almeno un posto auto per alloggio, dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

E' comunque ammessa la localizzazione dell'intera dotazione di parcheggi privati nella corte pertinenziale dell'edificio.

Il progetto da presentare per interventi edilizi dovrà essere corredato dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sistemazione.

Ogni intervento che, tramite ampliamento o modifica di destinazione d'uso, comporti l'applicazione del parametro di zona, deve essere accompagnato dal rilievo di tutti gli edifici esistenti all'interno dell'area, con dimostrazione delle modalità di applicazione del parametro di cui sopra. Tale calcolo dovrà considerare come SU tutta la superficie utile a destinazione residenziale già esistente.

La SU in incremento dovrà essere ricavata prioritariamente entro i volumi esistenti; per edifici con SU attuale non superiore a 100 mq è comunque consentito un incremento massimo di 50 mq di SU.

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita *in linea di principio* in mq 60,00. Il 30% del numero degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a m. 60,00.

Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati all'uso residenziale, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso non è consentito alcun ampliamento degli edifici esistenti.

Edifici esistenti, non sottoposti a vincolo conservativo la cui demolizione non risulti pregiudizievole per l'assetto organizzativo del complesso edificato, potranno essere sottoposti ad interventi di demolizione ed il recupero delle superfici potrà avvenire anche nell'ambito di altri corpi di fabbrica compresi nella medesima zona B2 e/o di loro ampliamento, se ammessi.

Per edifici sottoposti a vincolo conservativo sono ammessi gli interventi di cui ai punti B1, B2, B3, B4, B5 e C1 del precedente art.10.

La sottozona B2* definisce aree destinate a verde privato con potenzialità edificatoria esaurita.

Sono ammessi solo interventi che non comportino aumento di Superficie Utile.

4. aree normative

1 - 2 - 3 - 25

Art. 18 - Zona Urbanistica B3

Zona edificata di ristrutturazione urbanistica

ZONA OMOGENEA B

1. generalità

Comprende le aree edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante un insieme sistematico di opere edilizie di modifica dell'assetto attuale. La definizione delle zone B3 costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV, art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

2. parametri

Uf = mq/mq 0,50

Q = 0,50

Hmax = ml 12,00

U2 = minimo 30 mq/30 mq SU di cui:

- verde attrezzato = 20 mq/30 mq di SU

-parcheggi = 10 mq/30 mq di SU

Le aree U2 di cui sopra sono da intendersi come superfici minime inderogabili, che tuttavia possono anche essere richieste in misura superiore, e cioè in relazione a quanto eventualmente definito nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G.

P1 per usi non residenziali = SU x (standard uso previsto)

d1= mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d2 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art.160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal PUA di cui al successivo punto 3

Sp = non inferiore al 50% dell'area scoperta di pertinenza

L'indice Uf si applica in relazione alle aree comprese nel perimetro di zona che definisce l'attuazione subordinata all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo previsto, al netto della viabilità di P.R.G.

Per quanto attiene alla sottozona B3.1 è ammessa una Su max complessiva di mq 2.100 con destinazioni commerciali C2 e C3, ricettive e residenziali in quanto, queste ultime, preesistenti. La zona B3.1 si attua nel rispetto dei parametri precedenti con esclusione dell'indice Uf, e nel rispetto di quanto stabilito al successivo punto 3.prescrizioni e vincoli di zona, commi 1,2,3,4,5.”

Per quanto attiene alla zona B3.2 (macello intercomunale) sono ammesse destinazioni R, E, S, nel rispetto di U.F.=0,50.

Nel caso di realizzazione di alloggi da assegnare con i criteri di E.R.P. la S.U. calpestabile minima degli alloggi non dovrà rispettare la percentuale indicata in un comma successivo del presente articolo.

In sede di riqualificazione dell'area dovranno essere rispettate le condizioni derivate dalla presenza, nelle immediate vicinanze, di un metanodotto e del limite di distanza dalla S.P.10 “Cagnona” costituita dalla linea di fronteggiamento degli edifici esistenti, al fine di non interferire con un asse viario fondamentale per i collegamenti presenti e per gli sviluppi futuri dell'area ad alta centralità del Rubicone.

Per quanto attiene alla sottozona B3.3 è ammessa una Su max complessiva di mq 365.

3. prescrizioni e vincoli di zona

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

Almeno un posto auto per alloggio dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

I restanti parcheggi privati potranno essere localizzati all'esterno della corte pertinenziale dell'edificio.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel caso di interventi riguardanti zone con superfici fondiarie superiori a 5.000 mq.

Nel caso di interventi riguardanti zone con superfici fondiarie inferiori a 5.000 mq il P.R.G. si attua per intervento diretto subordinato alla formazione, a cura dei soggetti attuatori, di un Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.).

La superficie minima di intervento Sm è quella identificata dal perimetro che comprende la zona B3, e in sede di formazione del Piano Urbanistico Attuativo potranno essere definiti uno o più sub-comparti di attuazione.

Il reperimento delle aree e la realizzazione degli standards per il verde pubblico, potrà avvenire anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi, oppure in alternativa, potrà essere monetizzato, così come previsto dall'art. 7 definizione n.29- Monetizzazione aree di cessione; in ogni caso vi è l'obbligo di localizzare e di realizzare all'interno del comparto lo standard relativo ai parcheggi pubblici.

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60,00. Il 30% del numero degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a m.60,00.

La definizione di politiche di rilocalizzazione delle attività ivi esistenti, incompatibili con il contesto residenziale insediato, sempre all'interno del territorio comunale in zona urbanistica D1 e/o a mare della A14, è uno degli obiettivi prioritari della presente Variante Generale al P.R.G. e come tale da perseguire attraverso azioni di incentivazione all'attuazione delle previsioni urbanistiche di P.R.G.

A tal fine si definisce che gli incentivi urbanistici si sostanziano nell'incremento del 30% dell'indice di edificazione UF che è fissato, pertanto, in 0,65 mq/mq.

La convenzione del Piano Attuativo o del Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'Azienda che si trasferisce e dal proprietario dell'area insediata qualora gli stessi non coincidano.

In sede di stipula della convenzione urbanistica il citato incremento di SU dovrà essere destinato per la quota minima del 50% a locazione convenzionata ex art. 2 comma 3° della Legge n.431/98 per almeno otto anni o, in alternativa, per la quota minima del 20% realizzata e ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Nel caso di utilizzo dell'incentivo urbanistico sopra riportato non si applica la norma di cui al precedente art.7 punto 33) "Parti Comuni Condominiali".

Per la conversione tra SU e superficie utile netta calpestabile degli alloggi si dovrà utilizzare la seguente formula:

$$X = (S.U. 1 : S.U. 2) \times S.U. 3 \quad \text{dove}$$

X = Superficie utile netta calpestabile da cedere o da destinare alla locazione

S.U. 1 = Superficie utile da cedere o da destinare alla locazione

S.U. 2 = Superficie Utile complessiva dell'edificio

S.U. 3 = Superficie utile netta calpestabile complessiva di tutti gli alloggi dell'edificio

4. aree normative

5

Art. 19 - Zona Urbanistica C1

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in corso di attuazione in zona residenziale

ZONA OMOGENEA C

1. generalità

Corrisponde alle zone in cui è operante un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle prescrizioni da esso definite.

2. parametri

Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Per tali zone i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli stabiliti dalle Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. pre vigente approvato con D.G.R n. 3331 del 22.07.86 e successive Varianti ultima delle quali è la "Variante Parziale 1999" approvata con delibera di C.C. n. 47 del 31.02.2000.

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

Almeno un posto auto per alloggio, dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

I restanti parcheggi privati potranno essere localizzati all'esterno della corte pertinenziale dell'edificio.

E' fatto salvo quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo approvato e nella Convenzione stipulata.

4. aree normative

6

Art. 20 - Zona Urbanistica C2

Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto - C.D.)

ZONA OMOGENEA C

1. generalità

Corrisponde alle zone per insediamenti residenziali previste dal P.R.G. previgente o di nuova definizione che per le loro dimensioni determinano un modesto carico urbanistico e contribuiscono alla formazione di un patrimonio pubblico di aree verdi di riqualificazione ambientale.

2. parametri

UT = il parametro non è definito. Per ogni singola zona C2 in ragione della specifica localizzazione nel contesto urbano, delle cessioni richieste e delle opere di urbanizzazione necessarie si sono definite le rispettive SU ammesse:

Comparto C2.1: SU mq. 1.400	via dei Tigli/via Firenze
Comparto C2.2: SU mq. 900	via Federici
Comparto C2.3: SU mq. 1600	via Rio Salto
Comparto C2.4: SU mq. 3.500	via Manzoni
Comparto C2.5: SU mq. 1.200	via Romagna/via Pasolini
Comparto C2.6: SU mq. 600	via Romagna
Comparto C2.7: SU mq. 1.200	via Bachelet

Gli elaborati costitutivi del Progetto di inquadramento per le sopraelencate zone C2.1, C2.2 e C2.4, sono sottoposti a regolare deposito ed osservazioni, come dalla L.R.47/78, prima dell'approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale, stante l'estensione e/o le problematiche di assetto globale dell'impianto insediativi (viabilità, realizzazione standards, soluzioni viabilistiche di collegamento alle principali vie di comunicazione, ecc.).

Hmax = m 10,50

U2 = min. 30 mq/30 mq di SU di cui:

- verde attrezzato = 20 mq/30 mq di SU
- parcheggi = 10 mq/30 mq di SU.

Le aree U2 di cui sopra sono da intendersi come superfici minime inderogabili, che tuttavia possono anche essere richieste in misura superiore, e cioè in

relazione a quanto eventualmente definito nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G.

In particolare in sede di stipula della Convenzione che costituisce parte integrante del Progetto di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto CD):

- 1) per quanto attiene il comparto C2.1, gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che sia ceduto gratuitamente al Comune l'area classificata come zona "G1" posta in via Giovanni XXIII ed uno standard U2 non inferiore a mq 15/30 della SU di cui almeno il 50% come parcheggio pubblico da localizzare lungo la via dei Tigli e via Firenze;
- 2) per quanto attiene al Comparto C2.2, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei parametri e prescrizioni seguenti:
 - SU max = mq 900 (usi residenziali R);
 - cessione gratuita al Comune di aree destinate a parcheggio pubblico nella misura non inferiore a mq 3.000 da attuare a carico dei soggetti attuatori sul fronte prospiciente la zona ferroviaria;
 - obbligo di realizzazione a carico dei soggetti attuatori del collegamento stradale con Via Savio (Comune di Bellaria Igea Marina) .
- 3) per quanto attiene al comparto C2.3, gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione a carico dei soggetti attuatori e cessione gratuita al Comune, del percorso pedonale per il collegamento fra Via Rio Salto e Piazza Unione Europea e fra Via Leopardi e Piazza Unione Europea, di sezione non inferiore a ml 3,00 .
- 4) per quanto attiene al Comparto C2.4, la SU residenziale max è definita in mq 3.500, le aree G1 destinate a verde pubblico e attrezzato da cedere gratuitamente al Comune sono definite nella misura minima di 5.000 mq, la quota di alloggi con superficie inferiore a mq 60,00 è definita nel 10% del totale degli alloggi previsti.

In tutti i comparti C2 devono essere, inoltre, rispettati i seguenti parametri:

P1 per usi non residenziali = SU x standard relativo all'uso previsto

d1 = H/2 con un minimo di m 5,00

d2 = H/2 con un minimo di m 5,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate.

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)

$Q = 0,45 \text{ SF}$

$VL = 0,5$

$Sp =$ non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

Sf - superficie minima dei lotti $\approx 2,00 \text{ mq}$ per 1 mq di SU.

3. prescrizioni e vincoli di zona

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

Almeno un posto auto per alloggio, dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

I restanti parcheggi privati potranno essere localizzati all'esterno della corte pertinenziale dell'edificio.

La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. dal perimetro del Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto - C.D.).

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60 . Il 10% degli alloggi, arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a mq 60 .

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune tutte le aree eventualmente individuate in cartografia della Variante Generale al P.R.G. all'interno del perimetro del Comparto Diretto, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.) con a carico le spese di frazionamento e rogito notarile.

Nell'ambito della formazione del Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) si dovrà convenzionare, tra l'altro, che le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate. Cioè, realizzate a cura dei soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza all'impianto non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di irrigazione e di illuminazione.

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

Non è applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione.

I privati proprietari delle aree comprese negli ambiti definiti dal Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) concorrono ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree in misura proporzionale alle quote delle aree possedute.

Le sole superfici classificate con destinazione verde pubblico corrispondenti allo standard prescritto, non individuate o non individuate in misura sufficiente nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G., possono essere reperite secondo le modalità attuative dall'art.46 della L.R.47/78 in aree, esterne al perimetro di intervento, aventi idonea destinazione e definite dal Piano dei Servizi.

In sede di Convenzione potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate, a cura e spese dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio, in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

4. aree normative

12

Art. 21 - Zona Urbanistica C3

Zona residenziale di nuovo impianto

ZONA OMOGENEA C

1. generalità

Sono zone a prevalente destinazione residenziale, che concorrono in misura determinante ed in ragione della loro collocazione urbanistica alla formazione di aree per servizi pubblici di nuovo impianto, alla riqualificazione urbana ed alla rigenerazione ambientale, secondo la distribuzione programmata nel P.R.G. e che concorrono alla formazione di un patrimonio pubblico di aree destinate all'edilizia residenziale.

Il raggiungimento di tali obiettivi è perseguito attraverso l'elevazione dello standard minimo ai sensi del 6° comma dell'art. 46 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

2. parametri

UT relativo alla sottozona **C3.1** (via L. Tosi) = 3.400 mq/Ha (di cui 300 mq/Ha sono destinate a funzioni commerciali C).

Nell'ambito della potenzialità edificatoria complessiva, quella di spettanza dell'Amministrazione Comunale è definita in ragione di un UT=300 mq/ha e con le destinazioni di cui agli usi C1, C2, D, R, S, T. La determinazione della SF (che sarà ceduta senza oneri all'Amministrazione Comunale) relativa alla potenzialità edificatoria di cui sopra, è effettuata in ragione del rapporto:1 mq di SU= 2,3 mq di SF

Per la sottozona **C3.2** (via Bosnia) la SF è definita in 24.000 mq, la SU residenziale edificabile max è definita in mq. 10.000, la Su destinata a funzioni commerciali C e direzionali e finanziarie D e attrezzature sportive pubbliche e/o private è definita in mq. 3.000.

Hmax = ml 10,50

U1+U2 = minimo 0,83 mq/mq di SU per quanto attiene alla sottozona **C3.1**.

Quelle definite nella cartografia della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:2.000 per quanto attiene alla sottozona **C3.2** per una superficie non inferiore a 6.700 mq.

Per la sottozona **C3.3** (via Amendola), la SU max residenziale edificabile è definita in 1.500 mq e si applicano i parametri:

Hmax = ml.10,50

U1+U2: minimo 30 mq/30 mq di SU di cui parcheggi 10mq/30mq di SU; la localizzazione delle aree di U1 e U2 sarà definita in sede di formazione del PUA;

Inoltre l'attuazione del Piano è subordinata al convenzionamento ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e successive modificazioni e integrazioni e degli artt. 30-31 della L.R. n°31/2002.

Per la sottozona **C3.4** (via Romagna), in seguito alla controdeduzione all'osservazione 235, la SU max residenziale edificabile è definita in 5.600 mq e si applicano i parametri:

$$H_{max} = ml.10,50$$

U1+U2: le aree destinate a verde pubblico di cessione sono definite in mq 11.500, le aree destinate a parcheggi pubblici sono definite in ragione di 10mq/30mq di SU; la localizzazione delle aree di U1 e U2 sarà definita in sede di formazione del PUA. Qualora al momento dell'attuazione del Piano l'area classificata "G3" fosse stata espropriata dovrà essere ceduta al Comune una quota di pari superficie dell'area residenziale del comparto.

Per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C3.4 si applicano inoltre i seguenti parametri:

d1 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d2 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Q = 0,45 SF di ogni singolo lotto

VL = 0,5

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

Almeno un posto auto per alloggi, dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

I restanti parcheggi privati potranno essere localizzati all'esterno della corte pertinenziale dell'edificio.

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60 . Il 30% degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a mq 60 .

Tali limiti al dimensionamento degli alloggi non si applicano al comprensorio C3.3 a condizione che il soggetto attuatore si impegni, tramite apposita convenzione, a cedere gli alloggi a soggetti con requisiti individuati in accordo con il Comune al fine di agevolare l'acquisto della prima casa da parte di soggetti economicamente deboli.

Nell'ambito della formazione dei Piani Urbanistici Attuativi PUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, l'obbligo da parte dei soggetti attuatori alla cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'obbligo alla realizzazione delle aree destinate a verde pubblico che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate e/o alla realizzazione delle attrezzature sportive F1 convenzionate.

Le aree destinate a verde pubblico da cedersi all'Amministrazione Comunale dovranno essere sistemate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione, giochi e fontane, il tutto dovrà essere contenuto in un idoneo elaborato grafico integrato da relazione tecnica descrittiva che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

Non è applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione.

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di PUA o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alle spese di formazione del PUA, alla edificabilità

complessiva, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione ed attrezzatura delle zone richieste.

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano di almeno il 75% delle aree comprese nel P.U.A. L'applicazione di tale facoltà è ammessa solo in caso di accertata assenza, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'unanimità dei compartisti e l'applicazione dello scorporo produce la riduzione della capacità edificatoria complessiva in misura proporzionale all'entità della superficie scorporata. Le aree eventualmente scorporate dovranno essere esclusivamente aree marginali e dovrà essere mantenuta la destinazione precedente, se agricola, o la destinazione di verde privato.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

Per quanto attiene alla sottozona C3.1 in sede di stipula della Convenzione che costituisce parte integrante del PUA si dovranno definire le modalità esecutive per la realizzazione a carico dei soggetti attuatori e la cessione non onerosa al Comune di una SU =250 mq destinata a servizi sociali e di una scuola materna a tre sezioni con una SU minima di 300 mq a sezione. Tali Su destinate a servizi sono comprese nella SU di spettanza dell'Amministrazione Comunale.

Nelle aree comprese nel perimetro di PUA relativo alla Zona Urbanistica C3.1 è definito con apposita simbologia puntuale (*) un sub comparto per il quale è prevista l'attuazione subordinata al trasferimento dell'attività produttiva in atto alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. ed alla demolizione del fabbricato esistente.

Per quanto attiene alla sottozona C3.2 in sede di Convenzione di PUA dovranno essere concordate le modalità per la concessione della gestione privata temporanea (venti anni) delle attrezzature sportive attuate a carico dei soggetti attuatori: le attrezzature sportive da attuare sono previste in n.1 campo da calcio, n.2 campi di calcetto, n. 1 piscina scoperta ed inoltre SU, destinate ad attrezzature di servizio.

Sono previsti, relativamente al fabbricato agricolo compreso nel perimetro del PUA relativo alla sottozona C3.2, interventi anche trasformativi finalizzati alla realizzazione di SU desinate alla funzione commerciale C2, nella misura non superiore a 500 mq.

Nelle Zone urbanistiche C3 di cui al presente articolo, la viabilità principale interna di distribuzione deve essere di tipo E (cfr. art.151-Scheda guida all'attuazione n. 7).

In sede di Convenzione potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate, a cura e spese dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Comparto, in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

4. aree normative

7

Art. 22 - Zona Urbanistica C4
Zona residenziale integrata

ZONA OMOGENEA C

1. generalità

Corrisponde alla zona, localizzata nel centro di San Mauro Mare (area ex Benelli) , destinata prevalentemente alla formazione di consistenti zone per servizi pubblici (verde pubblico attrezzato a parco, parcheggi) ad integrazione delle attività turistiche della costa.

2. parametri

SU max = 3.200 mq che andrà concentrata nell'ambito di edificazione individuato nella cartografia della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:2.000 (tav.P3.1);

Hmax = mt 8,50

Q = mq/mq 0,50

VI = 0,5

d1 = H/2 con minimo m. 5,00

d2 = H/2 con minimo m. 5,00

d3 = minimo 10 mt. Tra pareti e pareti finestrate

Distanze minime da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal P.U.A.

3. prescrizioni e vincoli di zona

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

Almeno un posto auto per alloggio, dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

I restanti parcheggi privati potranno essere localizzati all'esterno della corte pertinenziale dell'edificio.

Servizi ed autorimesse dovranno essere realizzati al piano interrato.

Dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione per strade e parcheggio pubblico prospicienti il comparto sul fronte di viale Panzini e di viale Resistenza.

Dovranno essere realizzate le opere minime, definite di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo,

necessarie a rendere fruibile l'area classificata come verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

Le aree classificate a verde pubblico comprese nel perimetro del PUA relativo alla Zona C4, fatta eccezione per l'area prospiciente via Magellano, già adibita ad attività sportive e ricreative, la cui attività dovrà essere disciplinata da apposita Convenzione, si intenderanno cedute all'Amministrazione Comunale in comodato gratuito a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del citato PUA e dovranno essere rogitate a favore della stessa Amministrazione Comunale entro sei mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Tutti gli alloggi previsti dovranno essere dotati di impianto di riscaldamento, il loro 65% dovrà avere una SU calpestabile non inferiore a mq 50, mentre il restante 35% dovrà avere una SU calpestabile non inferiore a mq 60.

Le tipologie edilizie saranno definite in dettaglio in sede di approvazione dello PUA che potrà prevedere anche lievi modifiche alle percentuali indicate al comma precedente.

4. aree normative

7.1

Art. 23 - Zona Urbanistica D1

Zona industriale e artigianale insediata

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona produttiva industriale e artigianale insediata o di completamento

2. parametri

UF = 0,75 mq/mq

Hmax = ml 12,00

VL = 0,5

d1 = H/2 con un minimo di m 6,00

d2 = H/2 con un minimo di m 6,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate.

Nel caso di edificazione su lotti prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml 12,00 mentre sarà consentito il raggiungimento della distanza minima dal confine di ml 6,00 nel caso opposto.

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme.

Q = 0,60 SF

Sp = non inferiore al 50% dell'area scoperta di pertinenza.

Nelle zone D1 ubicate a mare della S.P. 10 bis San Mauro-Cagnona e di Via Bellaria Nuova gli interventi di cui sopra sono ammessi nel rispetto di $U_f=1,00$ mq/mq e $Q=0,75$.

Per quanto attiene alle aree produttive insediate comprese nell'ex P.I.P., così come appositamente perimetrato nella tav. P3.2), e limitatamente ai soli blocchi a schiera, l'indice UF ammesso è di 1,25 mq/mq ed il parametro Q (rapporto di copertura) è definito in 0,70.

Per quanto attiene alla zona D1.1 (via del Sole), nel rispetto dell'edificabilità massima consentita di cui ai parametri sopra indicati, è ammesso anche l'uso C1 per una superficie utile massima di mq 1.500 .

La sottozona D1* definisce aree destinate a zone produttive con capacità edificatoria esaurita. Sono ammessi solo interventi che non comportino aumento di Superficie Utile.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Altezze maggiori di 12,00 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

Tramite apposita convenzione potranno inoltre essere definite SU destinate a residenza temporanea delle maestranze aziendali, nella misura massima del 5% della SU complessiva ammessa.

Le residenze temporanee sono definite in monolocali per max due persone con le dimensioni previste dal D.M. 5 luglio 1975, debbono avere un ingresso comune, spazi per soggiorno e svago comuni nella misura minima di mq 9,00 per persona insediabile, autorimessa comune dotata di almeno un posto auto per persona insediabile.

Per tali alloggi è definito il vincolo di inalienabilità per un periodo di venti anni e la eventuale locazione convenzionata per gli alloggi non occupati. Gli alloggi previsti possono essere gestiti in forma associata e gli alloggi locati sono inalienabili.

4. aree normative

8 - 9

Art. 24 - Zona Urbanistica D2

Zona industriale e artigianale sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato o in itinere

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone in cui è l'attuazione della Variante Generale al P.R.G. è prevista con Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere alla data di adozione delle presenti norme per il quale si prevede la completa attuazione con la conferma delle relative norme e prescrizioni.

2. parametri

Come da Piano urbanistico attuativo approvato o in itinere.

3. prescrizioni e vincoli di zona

E' fatto salvo quanto previsto nello Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere.

Riguardo gli interventi relativi alle parti non attuate del P.U.A. decaduto si applicano indici e parametri del P.U.A. previgente approvato.

Per quanto attiene all'indice di Utilizzazione fondiaria U_f ed al parametro Rapporto di Copertura Q applicabili per le zone D2 sono definiti in 0,75 mq/mq , In sede di formazione della Convenzione allegata al PUA di attuazione della presente Variante Generale al P.R.G. potranno inoltre essere definite SU destinate a residenza temporanea delle maestranze aziendali, nella misura massima del 5% della SU complessiva ammessa.

Le residenze temporanee sono definite in monocali per max due persone con le dimensioni previste dal D.M. 5 luglio 1975, debbono avere un ingresso comune, spazi per soggiorno e svago comuni nella misura minima di mq 9,00 per persona insediabile, autorimessa comune dotata di almeno un posto auto per persona insediabile.

Per tali alloggi è definito il vincolo di inalienabilità per un periodo di venti anni e la eventuale locazione convenzionata per gli alloggi non occupati.

Gli alloggi previsti possono essere gestiti in forma associata e gli alloggi locati sono inalienabili.

4. aree normative

6 – 10

Art. 25 - Zona Urbanistica D2.A

Zona produttiva terziaria

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti per attività terziarie, ricettive, direzionali, commerciali, per servizi urbani e territoriali, in cui sono ammesse anche destinazioni residenziali e corrisponde alla Zona D3-1 definita dal P.R.G. previgente.

2. parametri

SU = max mq 12.000

SU massime destinate a funzioni residenziali R: mq.7.000;

SU minime destinate a funzioni commerciali e direzionali C: mq.3.500;

SU minime destinate a funzioni ricreative e culturali S6: mq.1.500 di cui da realizzare e cedere gratuitamente mq 450

Hmax = ml 10,50. Per gli edifici prospicienti il fronte stradale S.P. n.10: H max 12,50. Per i soli usi S6 Hmax = ml 13,00

U1 e U2=1 mq/mq di SU ammessa, di cui 60% destinato a parcheggi pubblici ed il 40% a verde pubblico attrezzato e con l'esclusione delle sedi viarie e delle piazzole di ritorno delle strade a fondo cieco.

d1 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d2 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme

Q = 0,45 SF

VL = 0,5

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza.

Le autorimesse interrato potranno avere altezza interna massima fino a ml. 3,00 e superficie eccedente Sc e saranno comunque escluse dal computo della SU.

Tutti i parametri (esclusi SU max, H max, U1 e U2) diversi da quelli precedentemente indicati possono essere definiti dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60,00 per una quota non inferiore al 70% della SU totale destinata alla residenza.

Nella sistemazione dell'area andranno particolarmente curate le relazioni di accessibilità pedonale rispetto le contigue zone edificate, mentre la dislocazione degli edifici dovrà in generale essere effettuata in modo da minimizzare, sia dall'interno che dall'esterno dell'area, la preclusione delle visuali sul centro storico.

Inoltre dovrà essere prevista a cura dei soggetti attuatori, la realizzazione del raccordo stradale fra le vie Arno e Villagrappa e la realizzazione del collegamento pedonale con via XX Settembre, e via G. Matteotti e via Cavour previa messa a disposizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nell'ambito della formazione del Piano Urbanistico Attuativo PUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, l'obbligo da parte dei soggetti attuatori alla cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'obbligo alla sistemazione delle aree a verde pubblico che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate. Cioè dovranno essere sistemate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione, giochi bimbi, fontane ed idoneo impianto di irrigazione.

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di PUA o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alle spese di formazione del PUA, alla edificabilità

complessiva, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione ed attrezzatura delle zone richieste.

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano almeno del 75% della SU realizzabile all'interno del perimetro di Piano. In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

In sede di Convenzione di P.U.A. potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative anche alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno eventualmente essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro di P.U.A., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto. L'organizzazione di tali opere verrà esattamente definito dal P.U.A.

4. aree normative

43

Art. 26 - Zona Urbanistica D2.B

Zona produttiva commerciale insediata

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona produttiva commerciale insediata o di completamento

2. parametri

UF = 0,60 mq/mq

Hmax = ml 10,00

VL = 0,5

d1 = H/2 con un minimo di m 6,00

d2 = H/2 con un minimo di m 6,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale"
delle presenti Norme

Q = 0,6 SF

Sp = non inferiore al 50% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

Altezze maggiori di 10,00 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

4. aree normative

8 - 9

Art. 27 - Zona Urbanistica D2.1
Zona turistica integrata

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona turistica integrata destinata ad attività di supporto al turismo che è ripartita in due sottozone e cioè la sottozona D2.1a e la sottozona D2.1b:

- 1) La sottozona D2.1a corrisponde all'area sulla quale è stato proposto ed approvato con delibera di C.C. n°23/1999 il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la realizzazione di una Multisala cinematografica, attualmente non operante in quanto non è avvenuta la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;
- 2) La sottozona D2.1b è destinata ad insediamenti di nuovo impianto per funzioni produttive terziarie, ricettive, direzionali e commerciali.

2. parametri

Per la sottozona D2.1a è ammessa una S.U. max = mq 11.500, così ripartita: mq 4.000 per usi "C", (con esclusione dell'uso C6), mq 4.000 per usi "D" e mq 3.500 per usi S2 (istruzione professionale privata di servizio alla produzione) e/o T1 (turistico-ricettiva). dei mq.4.000 per usi "C" una sup. max. di mq.1.000 dovrà essere utilizzata per deposito generico.

Per la sottozona D2.1.b:

UT = 5000 mq/Ha + mq 3.000 di SU destinati a funzioni commerciali C in relazione a quanto controdedotto per l'osservazione n.119;

Hmax = ml 12,00

U1 e U2=2 mq/mq di SU ammessa, di cui 60% destinato a parcheggi pubblici ed il 40% a verde pubblico attrezzato e con l'esclusione delle sedi viarie e delle piazzole di ritorno delle strade a fondo cieco.

d1 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d2 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Q = 0,45 SF

VL = 0,5

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

Sono ammessi servizi di custodia centralizzati per un'ulteriore SU residenziale max di 300 mq.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Per la sottozona D2.1a: come da PUA approvato

In caso di Variante al PUA approvato con atto del C.C. n. 23 del 1 febbraio 1999, è prescritta la approvazione di PUA relativo alla Zona Urbanistica D2.1 nel suo complesso e cioè relativo alle due sottozone D2.1a e D2.1b.

In sede di formazione del PUA di cui al comma precedente e della Convenzione che ne costituisce parte integrante, dovranno essere definiti il nuovo assetto urbanistico della zona D2.1 nel suo complesso, le quantificazioni e le localizzazioni delle aree di urbanizzazione generale, primaria e secondaria, il verde attrezzato sportivo, le modalità della loro attuazione congiunta a carico dei soggetti attuatori.

Le destinazioni ammesse sono quelle attinenti alle funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), di cui al successivo TITOLO I°, CAPO IV°, mentre le SU ammesse ed i parametri attuativi sono quelli definiti al precedente punto 2. del presente articolo:

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

4. aree normative

6 (per la sottozona D2.1a)

Art. 28 - Zona Urbanistica D2.2

Zona produttiva di riqualificazione terziaria

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Sono le zone destinate alla riqualificazione dell'insediamento produttivo esistente di cui alla Zona D3-2 del P.R.G. previgente.

Le zone sono localizzate in aree attigue al sistema di valore monumentale della Torre, e in esse si prevedono interventi conservativi e trasformativi delle strutture insediate volti al recupero delle strutture esistenti ed alla rilocalizzazione di destinazioni terziarie, ricettive, direzionali, commerciali, in cui sono ammesse anche destinazioni residenziali.

2. parametri

SU = Superficie Utile ammessa in misura massima di 15.000 mq di cui il 15 % massimo per destinazioni residenziali R ed il 20% massimo per destinazioni commerciali C e direzionali D;

Hmax = ml 10,50 (Hmax = ml 8,00 per edifici con usi residenziali)

U2 = 1,00 mq/mq di SU

d1 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d2 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Q = 0,45 SF

VI = 0,5

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in mq 60,00.

Nell'ambito della formazione del Piano Urbanistico Attuativo PUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, l'obbligo da parte dei soggetti attuatori alla cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'obbligo alla

sistemazione delle aree a verde pubblico che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.

Cioè dovranno essere sistemate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione.

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

Non è applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione.

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di PUA o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alle spese di formazione del PUA, alla edificabilità complessiva, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione ed attrezzatura delle zone richieste.

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano almeno del 75% delle aree comprese nel P.U.A.

L'applicazione di tale facoltà è ammessa solo in caso di accertata assenza, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'unanimità dei compartisti e l'applicazione dello scorporo produce la riduzione della capacità edificatoria complessiva in misura proporzionale all'entità della superficie scorporata.

Le aree eventualmente scorporate dovranno essere esclusivamente aree marginali e dovrà essere mantenuta la destinazione precedente, se agricola, o la destinazione di verde privato.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

In sede di Convenzione di P.U.A., potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative anche alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno eventualmente essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro di P.U.A., in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

aree normative

45

Art. 29 - Zona Urbanistica D3

Zona industriale e artigianale di nuovo impianto

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive nell'ambito dei programmi di sviluppo del settore definiti, a scala intercomunale, nel Masterplan della "Città del Rubicone" e recepiti nella presente Variante generale al P.R.G. esclusivamente nelle aree localizzate a nord dell'Autostrada A 14.

2. parametri

UT = mq/mq 0,75

U2 = min. 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST

- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 12,00 mt

d1 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d2 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale"
delle presenti Norme

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

In generale in tutte le aree di nuova costruzione i fabbricati dovranno avere una mutua distanza pari alla media delle altezze dei prospetti fronteggianti, con un minimo assoluto di ml 10, salvo i casi definiti da PUA convenzionati per i quali l'Amministrazione Comunale formulerà un giudizio di merito sulle distanze .

VL= 0,5

Sp = non inferiore al 50% dell'area scoperta di pertinenza

Q = 0,75

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di PUA o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alle spese di formazione del PUA, alla edificabilità complessiva, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione ed attrezzatura delle zone richieste.

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano di almeno il 75% delle aree comprese nel P.U.A. L'applicazione di tale facoltà è ammessa solo in caso di accertata assenza, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'unanimità dei compartisti e l'applicazione dello scorporo produce la riduzione della capacità edificatoria complessiva in misura proporzionale all'entità della superficie scorporata. Le aree eventualmente scorporate dovranno essere esclusivamente aree marginali e dovrà essere mantenuta la destinazione precedente, se agricola, o la destinazione di verde privato.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

Le aree di cui alla sottozona D3.1 sono destinate ad attività produttive nel rispetto dell'indice $UT = 0,50$ mq./mq. e dei rimanenti parametri, delle prescrizioni e vincoli di zona, delle aree normative di cui al presente articolo.

La sottozona D3.1 e la sottozona D3 confinante a sud costituiscono un unico comprensorio unitario di attuazione. Parametri e prescrizioni di zona saranno mantenute invariate ma l'attuazione dovrà avvenire con PUA che preveda la realizzazione diretta delle seguenti opere che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune:

- allargamento di via Ronchina e modifica del tracciato come indicato negli elaborati di PRG, compresa realizzazione di pista ciclabile, secondo le indicazioni del Settore Tecnico;
- rotatoria all'incrocio tra via Ronchina e la S.P.n°10 "Cagnona", secondo le indicazioni dell'Amministrazione Provinciale e del Settore Tecnico;
- filtro verde con essenze arboree di medio-alto fusto lungo il lato nord (C.E.R.), secondo le indicazioni del Settore Tecnico;
- opere di presa dal C.E.R. e rete di distribuzione dell'acqua per le attività produttive presenti nel comparto e per futuri ampliamenti, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica e del Settore Tecnico.

Ai soggetti attuatori spetta anche l'onere del reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle citate opere.

Il Comune potrà comunque attivare la procedura espropriativa con oneri di acquisizione a carico dei soggetti attuatori.

Le aree di cui alla zona D3.2 (Via Cavina) sono destinate esclusivamente a funzioni terziarie a servizio delle aree produttive (usi D,S6), S.U. ammessa mq. 1.500.

Nella zona D3.3 (via Bellaria-via L. Tosi-A14 / IVAS & altri), di ST = mq. 76.777, è ammessa una SU pari a mq. 57.582, 75 (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.3 è subordinata:

1) Alla realizzazione della rotatoria indicata dalle tavole di P.R.G., posta all'intersezione della strada di lottizzazione con la via Bellaria / via Bellaria Nuova, ed alla realizzazione dell'incrocio a raso, posto all'intersezione della strada di lottizzazione con la via L. Tosi, nonché alla successiva acquisizione e cessione gratuita al Comune, delle opere e delle relative aree di sedime.

2) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al comune delle medesime opere e relative aree di sedime.

3) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), e successiva cessione gratuita al comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.

4) Al completamento dell'adeguamento della sezione stradale (minimo mt. 7) di via L. Tosi fino all'intersezione con il tracciato storico della via L. Tosi.

5) Alla messa in sicurezza dell'incrocio tra via L.Tosi e via Bellaria Nuova, secondo le indicazioni tecniche fornite da UT e PM. L'Amm.ne com.le provvederà a mettere a disposizione tutte le aree necessarie all'esecuzione dell'intervento.

6) Alla realizzazione, in direzione sud, di una nuova strada privata di collegamento con il capannone esistente distinto al foglio 8 mapp. 378. Tale strada dovrà sostituire, una volta ultimate le OO.UU. del comparto produttivo in oggetto, il passaggio dei mezzi sulla porzione del tratto storico della via L. Tosi, che si interrompe per l'autostrada e sfocia sulla strada privata di detta proprietà.

Nella zona D3.4 (via Bellaria-via L. Tosi / Olivieri), di ST = mq. 27.550, è ammessa una SU pari a mq. 20.662 (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.4 è subordinata:

1) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.

2) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della

S.T.), e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime. Le aree a destinazione verde pubblico, dovranno essere localizzate lungo il lato est del comparto, prospiciente Via Tosi, onde creare “una significativa e consistente fascia verde piantumata”, ed in adiacenza all'edificio agricolo-residenziale E4, quale necessario spazio di mitigazione ambientale.

Nella zona D3.5 (via Bellaria / Ricci), di ST = mq. 8.010, è ammessa una SU pari a mq. 6.007 (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.5 è subordinata:

1) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.

2) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), da localizzare a monte della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.

Nella zona D3.6 (via Bellaria / Fabbri), di ST = ~~mq. 15.936~~ mq. 11.200, è ammessa una SU pari a ~~mq. 11.952~~ mq. 8.400 (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.6 è subordinata:

1) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.

2) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), da localizzare a mare della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e relative aree di sedime.

Ulteriori prescrizioni e vincoli di zona:

- L'attuazione dei comparti D3.3 , D3.4 , D3.5 e D3.6 è comunque subordinata alla contestuale realizzazione della rotatoria all'incrocio tra la via Bellaria e via Bellaria Nuova, qualora la stessa non sia già stata realizzata.

- La fase attuativa di ciascuno dei singoli sub-comparti dovrà essere assoggettata a procedura di VAS ed alle prescrizioni riportate alla lett. b

della Delibera G.P. n. 295/'10 tese a garantire la caratterizzazione ambientale minima alle trasformazioni previste, così come controdedotte dalla Amm.ne Com.le (vd. Controdeduzioni alle osservazioni - scheda n°15 - lett. b).

- Per i comparti D3.3 e D3.4, interessati dal vincolo dell'elettrodotto, si dà atto che l'eliminazione cartografica della fascia di rispetto dell'elettrodotto avverrà solo ad avvenuto spostamento ed interrimento della linea. Tale vincolo perdurerà fino ad avvenuto collaudo della nuova linea interrata.

- Il corso di A.P. Vena Grande è vincolato dal D.Lgs. 42/2004, in quanto inserito nell'elenco delle acque pubbliche di cui al T.U. n. 1775/1933, pertanto, nella fase attuativa dei comparti ricadenti nella fascia di 150mt dalle relative sponde di detto corso d'acqua, dovrà essere ottenuta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

NB: Norme introdotte dalla Variante Parziale n°12 al PRG nella stesura controdedotta, approvata con deliberazione C.C. n° 40 del 29.11.2011.

Nella zona D3.8 (via Grandi), di ST = mq 2.214, è ammessa una SU pari a mq 1.107 (Ut = 0,50 mq/mq). L'intervento è subordinato alla sistemazione del tratto terminale della via Grandi (aiuola e muretto di contenimento rotatoria) ed il reperimento di uno standard pubblici pari al 20% della ST così ripartito: verde pubblico 10% e parcheggio pubblico 10%.

Nella zona D3.9 (via Cavina), di ST = mq 30.666 è ammessa una SU pari a mq 15.333 (Ut = 0,50 mq/mq). L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate sulle tavole di PRG, della rotatoria all'intersezione tra via Cavina e la nuova strada di lottizzazione così come riportata nelle tavole di PRG (diametro minimo mt 30,00).

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia della Variante Generale al P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.500. Altezze maggiori di 12 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive.

Le aree di cessione U2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori."

"Al fine di garantire che l'insediamento delle attività produttive non generi, per le zone residenziali limitrofe, il superamento dei valori di qualità stabiliti dal D.P.C.M. 14.11.97, è fatto obbligo di realizzare una fascia di ambientazione di profondità 30 mt sui lati fronteggianti zone residenziali".

Nelle Zone urbanistiche D3 di cui al presente articolo, la viabilità principale interna di distribuzione deve essere di tipo E (cfr. art.151-Scheda guida all'attuazione n. 7).

Tramite apposita convenzione potranno inoltre essere definite SU nella misura massima di mq 250, destinate a residenza temporanea delle maestranze aziendali da realizzarsi nella tipologia di residenza collettiva dimensionata nella misura di 15 mq/posto letto e definizione dei limiti temporali di permanenza.

Tale facoltà è da escludere negli insediamenti caratterizzati da produzioni nocive o dalla presenza di elementi ambientali incompatibili.

4. aree normative

11

Art. 30 - Zona Urbanistica D4

Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Identifica zone, definite da specifica numerazione, attualmente occupate da insediamenti produttivi la cui permanenza è subordinata a particolari prescrizioni.

2. parametri

SU = la Superficie Utile ammessa è definita per i singoli ambiti e di cui alla successiva "Scheda guida all'attuazione n.10"

Hmax = ml 10,00 o in relazione alle specifiche prescrizioni definite per i singoli ambiti

VI = ml/ml 0,5

3. prescrizioni e vincoli di zona

La distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade pubbliche è di ml 10,00, salvo maggiori distanze definite sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G.

Valgono inoltre le prescrizioni riferite agli ambiti particolari individuati sulle tavole della Variante Generale al P.R.G. contenute nella allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 10" – vedi al successivo art.154 .

Le aree destinate a verde pubblico da cedersi all'Amministrazione Comunale definite per le singole sottozone di cui alla Scheda n.10 citata, possono essere reperite secondo le modalità attuative consentite dall'art 46 della L.R. 47/78 in aree esterne alla sottozona, aventi idonea destinazione e definite dal Piano dei Servizi.

In caso di dismissione dell'attività ed ai fini della ridestinazione di tali zone è richiesta la variante urbanistica al P.R.G.

Altezze maggiori di 10,00 m relative ad edifici o impianti tecnologici possono essere assentite solo sulla base di comprovate esigenze.

In tali zone deve essere garantito il rispetto degli standards urbanistici connessi agli usi, deve essere verificata e garantita l'invarianza idraulica e le superfici

permeabili debbono essere garantite in misura > del 50% della superficie di intervento.

In relazione ad interventi adeguativi, trasformativi e di ristrutturazione edilizia ammessi è fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni.

Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

4. aree normative

13

Art. 31 - Zona Urbanistica D5
Zona turistica speciale

ZONA OMOGENEA D

Nelle zone speciali D5 che individuano l'ex colonia Pascoli e l'ex colonia Villa Germoglio, sono ammesse destinazioni a case per ferie e ostelli per la gioventù, come definite dalla legislazione vigente in materia, nonché destinazioni alberghiere.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile sono ammessi esclusivamente interventi subordinati al rispetto di quanto stabilito dall'art 13 del PT.C.P. ed in particolare:

- 1) la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purchè sia assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- 2) qualora il trasferimento di cui al precedente punto 1) si realizzi nell'ambito delle "zone di salvaguardia della morfologia costiera" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito;
- 3) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nonché di adeguamento a requisiti di legge o per la realizzazione di strutture accessorie e funzionali al miglioramento dell'offerta. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita al precedente punto 1), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a requisiti obbligatori di legge;
- 4) nelle aree incongrue di cui al precedente punto 1) non devono essere previsti nuovi parcheggi, nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone urbanizzate in ambito costiero sono ammessi esclusivamente interventi subordinati al rispetto di quanto stabilito dall'art 14 del PT.C.P.

L'altezza massima consentita è quella prevista per le zone omogenee D5 di cui all'art. 33.7.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente: H max = 17 ml

In ogni caso non è ammesso l'avanzamento sul fronte a mare del fabbricato e cioè la riduzione della distanza dell'edificio rispetto alla linea di battigia.

Deve essere inoltre prevista la riduzione delle superfici coperte da manufatti precari, se presenti, ad almeno il 10% rispetto alla situazione preesistente, e deve essere perseguita la riduzione delle superfici impermeabilizzate.

Per quanto attiene alle aree relative all'ex colonia Pascoli le U1+U2 (da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori in relazione alla SU ammessa esclusivamente in subordine al suo trasferimento nella contigua zona urbanistica C4) sono da rispettate i seguenti parametri:

- minimo 30 mq/ 30 mq di SU di cui per verde attrezzato 25 mq /30 mq di SU, per parcheggi 5 mq/30 mq di SU.

Aree Normative

39

Art. 32 - Zona Urbanistica D6

Zona di riqualificazione turistica prevalentemente insediata

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone ad elevata qualità funzionale sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera, extra alberghiera e di servizi al turismo.

2. parametri

Prioritariamente è confermata la capacità edificatoria in relazione alla Sc preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., tuttavia specifici parametri sono definiti nelle aree normative relative ai differenti modi di attuazione ai differenti tipi di intervento consentiti ed alle differenti condizioni limitative previste.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile sono ammessi esclusivamente interventi subordinati al rispetto di quanto stabilito dall'art 13 del PT.C.P. ed in particolare:

- 1) la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purchè sia assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- 2) qualora il trasferimento di cui al precedente punto 1) si realizzi nell'ambito delle "zone di salvaguardia della morfologia costiera" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito;
- 3) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nonché di adeguamento a requisiti di legge o per la realizzazione di strutture accessorie e funzionali al miglioramento dell'offerta. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita al precedente punto 1), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a requisiti obbligatori di legge;
- 4) nelle aree incongrue di cui al precedente punto 1) non devono essere previsti nuovi parcheggi, nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione

dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone urbanizzate in ambito costiero sono ammessi esclusivamente interventi di cui alla classificazione del P.T.C.P. vigente.

Ogni intervento richiesto dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze cortilive, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente e di cui si prevede l'impianto in relazione a quanto disposto dall'allegata Scheda di guida all'attuazione n° 2.

Nelle aree di pertinenza dell'edificio possono essere realizzate autorimesse di uso privato e/o condominiale. Tali autorimesse potranno essere realizzate in confine di proprietà, anche in aderenza a pareti cieche; inoltre è ammessa la costruzione di locali di servizio a confine, in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari e ad un progetto edilizio unitario.

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in mq 60,00.

In relazione ad interventi adeguativi, trasformativi e di ristrutturazione edilizia ammessi è fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

Nelle strutture esistenti dotate di cucina e sala pranzo è ammessa la possibilità di esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande anche a persone non alloggiate, previo rilascio di autorizzazione atta allo svolgimento della suddetta attività. La superficie interessata dovrà essere aggiuntiva a quella minima prevista per "spazi collettivi", così come definiti nell'area normativa 36bis.

Nella sottozona D6.1 sono ammessi ampliamenti, strettamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici per ogni camera di albergo, ad una distanza non inferiore a mt 1,50 dal confine stradale di via Dante, solo nel caso di mantenimento dell'uso T ,.

4. aree normative 36 –36 bis 37- 38

Art. 33 - Zona Urbanistica D7

Zona turistica destinata all'accoglienza turistica all'aperto

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone prevalentemente non edificate destinate all'accoglienza turistica all'aperto (campeggi).

2. parametri

UT = 0,10mq/mq (vedere successivo art. 143)

3. prescrizioni e vincoli di zona

Sono ammesse esclusivamente attrezzature per il campeggio, come definite dalla L.R. 7 gennaio 1985, n.1 e s.m.i.

E' ammessa la realizzazione della Su e del volume consentiti, in rapporto alla specifica classificazione dell'attrezzatura, dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Dovrà in ogni caso essere prevista la realizzazione di spazi di soggiorno coperti, di cui almeno la metà chiusi, nella misura di mq 4,00 per piazzola autorizzata in licenza d'esercizio; dovranno altresì essere rispettati i requisiti di funzionalità richiesti dalle detti leggi e regolamenti regionali.

4. aree normative

42

Art. 34 - Zona Urbanistica D8

Zona turistica per la fruizione balneare

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone di spiaggia destinate a servizi per la fruizione balneare, in cui è operante il Piano Urbanistico Attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 3 maggio 1999 di cui si prevede la completa esecuzione con la conferma delle relative norme e prescrizioni.

2. parametri

Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato

4. aree normative

6

Art. 35 - Zona Urbanistica D9

Zona polifunzionale ad "Alta Centralità"

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona destinata all'insediamento di funzioni rare con particolare riferimento alle funzioni direzionali, territoriali, di servizio per l'economia e l'ambiente, definita dal Masterplan della "Città del Rubicone".

2. parametri

Sono definiti in sede di formazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione, che costituiscono variante al presente P.R.G.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Specifici studi di fattibilità, in accordo con i comuni contermini della "Città del Rubicone" in conformità ad uno specifico "ACCORDO DI PROGRAMMA", definiscono gli elementi prioritari del miglioramento della qualità paesistica e ambientale dell'area, nonché le attrezzature territoriali di livello comunale e sovracomunale da localizzare, finalizzate alla formazione del Parco dell'Innovazione.

Fino alla definizione dei progetti e studi di cui ai precedenti commi due e tre per i fabbricati preesistenti compresi nel perimetro della Zona Urbanistica D8 individuato nella cartografia della presente Variante Generale al P.R.G., in qualunque Zona Urbanistica E siano essi classificati, sono ammessi interventi conservativi, manutentori e adeguativi e trasformativi per solo ampliamento.

4. aree normative

40

Art. 35 bis - Zona Urbanistica D10

Zona speciali terziarie (per attrezzature sociali ed assistenziali).

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona destinata ad attività terziarie con particolare riferimento alla realizzazione di un centro servizi per attrezzature sociali ed assistenziali.

2. parametri

ST = mq 14.000

SU = max mq 1.950 per:

- attività produttive in cui vengano coinvolti soggetti con disabilità fisiche e/o psichiche;
- attività educative rivolte a fasce di età scolare;
- attività assistenziali rivolte a soggetti disabili di qualunque fascia d'età;
- attività di assistenza ad anziani con o senza evidenti disabilità;
- attività residenziali per disabili o per fasce sociali marginalizzate.

Altezza max mt 12

Sulla porzione classificata come zona agricola (SAU mq 30.480) è ammessa la realizzazione di serre fisse in ragione max di 0,50 mq/mq di SAU, con altezza massima non superiore a mt 3,50, osservando le seguenti distanze: d1, d2, d3 = H/2 , minimo mt 1,50.

3. prescrizioni e vincoli di zona

L'intervento è subordinato a:

- interramento o spostamento dell'elettrodotto esistente che attraversa la zona edificabile.
- realizzazione di un adeguato filtro verde lungo i confini con la strada pubblica e la zona produttiva agricola.
- messa in opera di adeguati sistemi per la laminazione delle acque di scolo secondo la normativa vigente.
- la realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree per standard pari a mq 4.000, di cui:
 - il 40% (mq 1.600) per parcheggio pubblico;
 - il 60% (mq 2.400) per verde pubblico che potrà essere localizzato anche in altre aree zone destinate dal piano servizi per aree di standard (G) o a parco territoriale (F2) o a zona di rigenerazione ambientale e riequilibrio ecologico (F3).

L'attuazione della zona D10 dovrà avvenire tramite PUA.

4. aree normative

Art. 36 – Zone territoriali omogenee E

Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole

1. Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso produttivo agricolo o recuperabili a tale uso e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole o connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

In relazione a quanto stabilito dal comma 4° dell'art.40 della L.R. 47/78 le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole

2. Per le zone agricole, il presente P.R.G. classifica i soggetti attuatori in:
- operatori agricoli qualificati;
 - operatori non qualificati.

Sono individuati come ***operatori agricoli qualificati*** i soggetti di cui al 5° comma, art. 40 della L.R. 47/78, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande d'intervento. In particolare la documentazione richiesta attiene a:

- certificato di attribuzione e possesso di partita IVA;
- iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- iscrizione INPS come C.D. o I.A.T.P.;
- certificato I.A.T.P. ai sensi dell'art. 9, Legge 20/01/1977 n.10;
- elenco dettagliato di macchine ed attrezzature agricole in possesso con relativa documentazione U.M.A.;
- scheda colturale recante informazioni su nucleo familiare, colture, macchine ed attrezzature e redditi, atte a dimostrare conformità delle opere edilizie richieste;

Sono definiti come ***operatori non qualificati*** i restanti soggetti, che in ogni caso hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio, in base alle leggi vigenti in materia , limitatamente agli interventi consentiti nelle successive aree normative 23 e 24.

Nel caso di formazione di Società cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili, di cui all'art.40, comma 5°, lettera b) della L.R.47/78, finalizzate alla produzione ed alla gestione delle risorse agricole del

territorio, la quota di partecipazione del soggetto attuatore definito "operatore agricolo qualificato" non deve essere inferiore al venticinque per cento del complesso delle quote societarie.

3. Le Norme d'Attuazione di cui al presente articolo e quelle contenute nei successivi articoli che disciplinano ciascuna Zona Urbanistica E, disciplinano gli interventi volti a favorire lo sviluppo del settore produttivo agricolo, corrispondono alle esigenze economico-sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici, delle loro forme associative, escludendo nello stesso tempo gli interventi estranei alla produzione agricola, in accordo con quanto stabilito al riguardo dalla L.R. 47/78.

4. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità aziendale per l'intervento in zona agricola è costituita dalla S.A.U. cioè dai terreni di pertinenza di ciascun'azienda agricola, singola o associata, anche se non contigui e in misura non superiore a due appezzamenti, purchè appartenenti alla medesima azienda, compresi nell'ambito delle zone agricole ed ubicati all'interno del territorio comunale . Quindi sono compresi anche i terreni ricadenti in zone di rispetto, in zone di tutela e protezione, ecc. di cui al successivo Titolo II. Per terreni di pertinenza di ciascun'azienda agricola s'intendono i terreni di proprietà del soggetto attuatore.

Il coltivatore diretto affittuario, nel rispetto degli indici previsti nelle aree normative 15 e 16, può richiedere il titolo abilitativo e realizzare esclusivamente proservizi agricoli a condizione che produca : 1) il contratto di locazione di durata non inferiore a 10 anni, registrato e trascritto; 2) il certificato di I.A.T.P. ai sensi dell'art.9 della Legge 20.01.1977 n°10; 3) la sottoscrizione congiunta del progetto da parte del legittimo proprietario del fondo.

5. Gli appezzamenti, anche ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini insediativi, restano ineditabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo è sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato di tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni asserviti ed è registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

6. La superficie asservita all'insediamento deve risultare dagli elaborati di progetto ed è riportata su mappe catastali tenute aggiornate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7. Le superfici poderali vincolate alle costruzioni realizzate in base agli strumenti urbanistici approvati antecedentemente al presente strumento, rimangono vincolate.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si fa riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

8. Il vincolo d'inedificabilità di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi ed alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione.

9. Sono ammessi frazionamenti d'unità aziendali esistenti che costituiscono, ai fini dell'applicazione della presente normativa per le zone agricole nuove unità minime aziendali , solo a condizione che sia l'azienda di nuova formazione che quella originaria abbiano una S.A.U. con estensione minima di 40.000 mq . Le nuove unità minime aziendali così costituite sono sottoposte alla normativa per le Zone Urbanistiche E1, salvo diverse definizioni di zonizzazione nella cartografia della Variante Generale al P.R.G.: ad esse, inoltre, si trasferisce l'eventuale grado di saturazione della capacità edificatoria dei terreni, relativo al patrimonio edilizio esistente nell'unità minima aziendale originaria.

10. La capacità edificatoria riconosciuta dalla presente Variante generale del P.R.G. vigente è da considerarsi al lordo della Superficie Utile esistente e può essere applicata fino a saturazione degli indici previsti. In sede di presentazione della domanda ad edificare, il soggetto richiedente dovrà dimostrare, attraverso apposita documentazione, che i terreni che costituiscono la S.A.U. aziendale non hanno saturato la capacità edificatoria. Ai fini della verifica della capacità edificatoria residua, si assume come riferimento, a cui risalire per la ricerca catastale al fine di verificare frazionamenti e scorpori di fabbricati, il 22 luglio 1986 data d'approvazione della Variante Generale al P.R.G. previgente (Decreto Giunta Regionale. n. 3331)

11. L'Ufficio Tecnico Comunale dovrà impiantare e gestire un archivio finalizzato a registrare gli utilizzi delle capacità edificatorie dei suoli agricoli.

12. Per gli interventi edificatori che comportino aumento della Superficie Utile è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo per la definizione del vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. 47/78 con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale atto deve contenere l'impegno del concessionario richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, a non alienare

l'unità abitativa realizzata per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della concessione stessa, nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.

13. L'insediamento rurale è costituito da un insieme di fabbricati funzionalmente operanti nella medesima area di pertinenza. La presente Variante individua e delimita gli insediamenti presenti in territorio agricolo, e li classifica in:

E2 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti produttivi connessi all'attività agricola, tuttavia non riconducibili alla conduzione del fondo quali cantine, caseifici, mulini, ecc.;

E4 - insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali, cioè gli insediamenti in cui risiedono gli operatori agricoli conduttori delle aziende ed in cui sono presenti volumi con funzioni residenziali e produttive agricole, nonché insediamenti che per la loro tipologia sono riconosciuti come extragricoli con presenza di funzioni residenziali;

E6 - insediamenti riconosciuti come insediamenti non connessi alle attività agricole con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.

14. (*)

15. (*)

16.

Le eventuali variazioni di classificazione delle zone urbanistiche E da riportare negli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:2.000 per i centri ed in scala 1:5.000 per il territorio agricolo in relazione al rilevamento di errori cartografici e/o di classificazione documentati, sono ammesse in relazione a quanto stabilito dall'art. 15 L.R. 47/78.

17. (*)

18. La dotazione vegetazionale dell'unità aziendale è costituita dalla superficie destinata alla piantumazione d'essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni di rigenerazione ambientale.

Anche in relazione a quanto stabilito in ordine ai contributi alle spese d'imboschimento e manutenzione previsti dal Regolamento C.E.E. n° 2080 del 30/6/92 che istituisce un regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo, ogni unità aziendale, in relazione agli interventi adeguativi e

trasformativi per i quali si richiede concessione, dovrà avere una dotazione vegetazionale pari ad almeno il 3% dell'estensione dell'unità aziendale stessa.

Tale superficie andrà reperita, una tantum, nelle aree esterne alle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti o previsti, e preferibilmente dovrà avere sviluppo lineare e andrà localizzata preferibilmente in prossimità dei confini aziendali, delle capezzagne o dei corsi d'acqua, nel rispetto delle normative vigenti in materia: le essenze da impiantare, d'altezza non inferiore a ml 3 all'impianto, andranno scelte tra quelle autoctone o naturalizzate comprese negli elenchi delle specie arboree ed arbustive consigliate di cui al successivo articolo "Tutela delle alberature", privilegiando essenze a crescita lenta.

La superficie occupata dalle formazioni lineari andrà computata assegnando al filare una sezione di cinque metri e considerando il sesto d'impianto in funzione della specie e della varietà e comunque non più di 5 metri per le specie a portamento fastigiato e non più di 12 metri per le specie a portamento sparso.

Le specie arbustive dovranno essere messe a dimora in numero sufficiente a costituire moduli di pronto effetto, in funzione della dimensione e della forma dell'area, nonché della compresenza d'impianti arborei.

L'obbligo d'impianto arboreo e/o arbustivo sarà ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento delle nuove piante messe a dimora e comunque non prima di due stagioni vegetative. Pertanto in caso di mancato attecchimento il proprietario sarà tenuto a procedere ad un nuovo impianto secondo i criteri sopra esposti.

La dotazione vegetazionale prevista subordina il rilascio del titolo abilitativo e del certificato di agibilità per tutti gli interventi ammessi ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.

La localizzazione della dotazione arborea e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale dovranno essere proposti e cartografati nel progetto edilizio relativo all'intervento.

19. (*)

20. (*)

21. L'incremento di Su consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione anche parzialmente abitativa. In presenza di tipologie a corpi separati la quota di Su in incremento potrà essere ricavata anche mediante trasformazione degli edifici preesistenti alla data d'adozione delle presenti Norme d'Attuazione che risultino

destinati a servizi agricoli, senza che questo determini un ulteriore incremento della superficie destinata ai servizi agricoli stessi. Gli interventi di recupero sono ammessi nel rigoroso rispetto dell'idoneità tipologica-strutturale-funzionale dei volumi in conformità ai principi indicati all'art.40, comma 13°, lett. a) e b) della L.R. 47/78.

22 E' vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo ed estirpare siepi o alberature ai margini delle attuali coltivazioni, a meno che ciò non avvenga nell'ambito di Piani di Sviluppo Aziendali o Interaziendali.

23 Le alberature devono essere mantenute e debitamente curate dal proprietario dell'immobile. L'abbattimento di queste, fatta eccezione per le piantagioni di alberi da frutta e di pioppi da taglio, deve essere preceduto dall'autorizzazione comunale e la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre nuove piante di essenza indicata dal Comune all'atto della autorizzazione.

24 (*)

25 I corsi d'acqua e le loro rive, nonché gli stagni devono essere conservati, curando la loro manutenzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento.

26 E' vietata, nelle zone agricole del Comune, la discarica o l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti o rottami di qualsiasi tipo.

27 Nelle zone urbanistiche E non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m.2,50.

28 Gli edifici ubicati totalmente e/o parzialmente all'interno di fascia di rispetto stradale, di tutela ambientale, ecc. possono essere demoliti e ricostruiti, nel rispetto della SU esistente, fuori dai citati perimetri ma nelle immediate vicinanze dal sito originario.”

29 Al fine di mantenere in perfetta efficienza le strade di qualsiasi tipo in zona extraurbana i proprietari frontisti dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- pulizia dei fossi stradali con regolari sfalci di erba e rimozione ostacoli;
- mantenere in perfetto stato ed efficienza i collegamenti delle scoline dei campi con i fossi stradali;
- mantenere in perfetto stato ed efficienza tutti i tombinamenti, e/o attraversamenti sui fossi stradali;
- osservare nella coltivazione dei campi le seguenti distanze:
 - banchina stradale >50 cm e comunque almeno ml 1,00 dalla pavimentazione asfaltata ;
 - fossi scolo (dimensioni variabili secondo le effettive necessità);
 - percorso interpodereale > 150 cm. (tratturo)
- l'accessibilità ai campi deve avvenire esclusivamente all'interno della proprietà aziendale e, pertanto all'interno dell'azienda deve essere realizzato e mantenuto in buono stato un sistema di percorsi interpoderali al fine di consentire l'accesso a tutti i campi dell'azienda;
- sono autorizzabili max n. 1 tombinamento per accedere all'azienda dalla pubblica via di larghezza max mt. 4,00;
- al fine di garantire il regolare deflusso delle acque tutti i tombinamenti eccedenti il limite sopra indicato dovranno essere demoliti, così come quelli che presentano caratteristiche tecniche (quota scorrimento, dimensioni condotte, ecc.) insufficienti.

30 Interventi trasformativi e di mutamento d'uso da capannoni avicoli dimessi e non, in uso residenziale :

- fino a mq. 1500 di Superficie Coperta sono consentiti max mq. 200 di SU residenziale e servizi, max n. 2 alloggi in un unico edificio: non potrà, comunque, essere ricostruita una Superficie Utile superiore a quella da demolire .
- per ogni ulteriore mq. 1500 di Superficie Coperta sono consentiti ulteriori mq. 50 di SU residenziale e n.1 alloggio, fino ad un max di mq. 400 di SU residenziale con max n. 6 alloggi: in questo caso è consentita l'edificazione di max n°2 edifici.

La SU residenziale è calcolata proporzionalmente alla effettiva Superficie Coperta da demolire.

L'attuazione degli interventi è prevista con concessione diretta.

In ogni caso dovranno essere adottate misure di tutela ambientali quali: verifica della regimazione delle acque in un adeguato intorno sulla base

delle indicazioni dell'ufficio tecnico e la realizzazione di vasche di laminazione delle acque nel rispetto delle indicazioni previste dalla normativa vigente ; realizzazione di letti assorbenti per il corretto trattamento delle acque provenienti dai nuovi edifici e da quelli esistenti in un adeguato intorno sulla base delle indicazioni dell'ufficio tecnico; utilizzazione di tecniche costruttive che si richiamano alla bio-edilizia quali tetto ventilato in legno, ecc. ; ricorso a fonti di energia alternativa quali, ad es., la fotovoltaica, ecc.

Ogni intervento è subordinato alla demolizione dell'intera Superficie Coperta destinata a capannoni avicoli dismessi e non.

Potrà essere mantenuta una superficie utile da trasformare, comunque, in servizi rurali nel caso di mantenimento del centro aziendale e per una superficie non superiore a quella ammessa dalla relativa normativa di zona. I nuovi edifici dovranno essere realizzati, in linea di principio, sul sedime dei capannoni demoliti, fatto salvo il caso in cui questi ultimi siano posti all'interno della fascia di rispetto stradale, di tutela ambientale, ecc. .

In tale caso è ammessa la delocalizzazione dei nuovi edifici in area esterna dai vincoli e ,comunque, all'interno della S.A.U. esistente.

Art. 37 - Zona Urbanistica E1

Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Corrisponde alle parti del territorio comunale destinate all'attività produttiva agricola in cui sono ammessi interventi edificatori al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari secondo quanto stabilito dall'art. 40 della L.R. 47/78.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Le prescrizioni e vincoli seguenti relativi alle Zone Urbanistiche E1 si applicano nei casi di nuova formazione d'aziende agricole e/o nei casi d'azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati.

Per le aziende agricole di nuova formazione sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai successivi commi a condizione che la S.A.U. asservibile abbia l'estensione minima di mq 40.000 , alle seguenti condizioni: 1) che sia dimostrata la consistenza della capacità edificatoria dei suoli agricoli frazionati asserviti ; 2) che l'originaria azienda mantenga una estensione minima di mq 40.000 .

4. aree normative

14 - 15 - 16 - 29 - 34 - 35

Art. 38 - Zona Urbanistica E2

Zona agricola per insediamenti rurali produttivi connessi all'attività agricola tuttavia non direttamente riconducibili alla conduzione del fondo

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti e/o consentiti insediamenti d'attività connesse con la produzione agricola, ma non direttamente legate ad una specifica azienda agricola.

2. parametri

Nella Zona E2* e' ammesso l'incremento della S.U. esistente abitativa fino ad un massimo di mq.300 con la possibilità di realizzare max n.3 alloggi per imprenditore a titolo principale.

L'intervento è subordinato alla cessione gratuita, a titolo di standard per il verde pubblico, di un'area di mq 1.800 (mt 90,00 x mt 20,00) lungo il confine nord - lato Rio Salto, compresa la messa a dimora di un numero di essenze arboree di medio fusto in ragione di n°1 ogni 100 mq di ST .

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nella zona E2.1 è ammessa la realizzazione di una SU max =mq 3.000 da destinare a spazi per la logistica dell'adiacente insediamento produttivo esistente.

L'intervento è subordinato:

1. alla realizzazione di un filtro verde con piante di alto fusto lungo i confini nord e sud;
2. alla realizzazione di un filtro di mitigazione ambientale lungo il confine est costituito da una duna di altezza min = mt 3,00 e piante di alto fusto;
3. alla realizzazione della estensione della rete fognatura acque nere lungo la strada comunale che collega la via Fontanelle alla via Stradone (S.P.n°13 bis) ;
4. alla realizzazione e cessione di uno standard pari al 15% della ST, di cui:
 - il 5% (mq 800) per parcheggio pubblico;
 - il 10% per verde pubblico (mq 1.600) che potrà essere localizzato anche in altre zone destinate dal piano servizi per aree di standard (G) o a parco territoriale (F2) o a zona di rigenerazione ambientale e riequilibrio ecologico (F3).

5. Riqualificazione, con realizzazione di pista ciclabile, della strada comunale che collega la via Fontanella alla via Stradone (S.P.n°13 bis);
6. Realizzazione, con cessione gratuita delle relative aree di proprietà, dell'intersezione con canalizzazioni, tra la citata strada comunale e la via Stradone (S.P.n°13bis), così come indicata sulle tavole di PRG, sulla base del progetto redatto dall'Amministrazione Provinciale.

L'attuazione delle zone E2.1 e E2.2 dovrà avvenire tramite PUA.

4. aree normative

18 - 19

Art. 39 - Zona Urbanistica E3.1

Zona di tutela

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Comprende le aree con limitazioni geomorfologiche, vincoli idrologici /corsi d'acqua principali, aree esondabili ed aree di rispetto del torrente Uso, vincoli determinati da copertura vegetazionale esistenti (soprassuoli forestali e arborei) o in formazione o da esigenze di preservazione dell'ambiente. Sono considerate inedificabili.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Per quanto attiene alle siepi e filari individuati nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G. con specifica simbologia lineare si applicano le prescrizioni di cui all'art.10, comma 9 delle Norme del P.T.C.P.

Eventuali abbattimenti sono disciplinati in relazione a quanto stabilito nella "Scheda di guida all'attuazione n.2 Tutela delle alberature".

4. aree normative

29

Art. 40 - Zona E3.2 di protezione idrogeologica

1. generalità

Comprende i terreni e i conoidi alluvionali, a qualunque zona urbanistica appartengono, di cui si è definito il grado di vulnerabilità.

Le zone urbanistiche E3.2 di cui al presente articolo sono ripartite in tre sottozone che sono evidenziate nelle cartografie delle Variante Generale al P.R.G. con simbologia lineare specifica ed in relazione alla seguente codifica:

sottozona E3.2A: zone con grado di vulnerabilità da estremamente elevato a elevato;

sottozona E3.2B: zone con grado di vulnerabilità alto;

sottozona E3.2C: zone con grado di vulnerabilità da medio a basso.

Nelle Zone urbanistiche classificate anche di protezione idrogeologica (E3.2), sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla presente normativa in relazione alla specifica zona urbanistica individuata dal P.R.G.

Gli interventi in Zona agricola dovranno, per altro, essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni del punto 3 del presente articolo e dell'art.181.

La relazione geologica a corredo dei piani di intervento in zona di espansione dovrà evidenziare le azioni da attuare in relazione alle caratteristiche di vulnerabilità che emergono dalla relazione geologica del P.R.G. e in base a quanto disciplinato all'art.181 delle presenti norme.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nel caso sia richiesta nuova edificazione in zona agricola dovrà essere allegata alla domanda di concessione la documentazione geologica-geotecnica che dovrà essere estesa ad un conveniente intorno dell'area d'intervento, in rapporto alla reciproca influenza tra l'opera prevista e il sito e dovrà essere adeguata, quanto a documentazione tecnica, in rapporto alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del sito.

La nuova edificazione di fabbricati per allevamento aziendale è ammessa solo se destinata ad un'attività già esistente.

La nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima dal limite demaniale dei corsi d'acqua di ml 100 per gli allevamenti e di ml 50 per le altre costruzioni.

4. aree normative /

Art. 41 - Zona Urbanistica E4

Area di pertinenza d'insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Sono individuati gli edifici agricoli ed i centri aziendali assoggettati alla disciplina per le zone agricole.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nel caso d'interventi edilizi previsti esternamente al perimetro dell'area di pertinenza individuata negli elaborati negli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G., questi debbono essere compresi entro la distanza max di 50 m dagli edifici esistenti.

Per quanto attiene alle aree oggetto della controdeduzione all'osservazione n.47 è ammessa la realizzazione di porticato sul retro dell'edificio principale in conformità al progetto unitario dell'area edificata contigua ed alla cessione, non onerosa, al Comune di una porzione di terreno non inferiore a mq 20,00 per l'attuazione dei lavori di ampliamento dell'intersezione stradale prospiciente il fabbricato esistente che sarà acquisita in relazione al progetto stradale esecutivo.

Esclusivamente nel caso si dimostri che sono venuti a mancare i requisiti di ruralità gli interventi sono ammessi in relazione a progetto di intervento unitario esteso a tutta l'area individuata in modo continuo dalla grafia che sulle tavole di P.R.G. identifica la zona, comprendente le aree coperte e scoperte.

Il progetto di intervento unitario di cui al comma precedente riguarda principalmente gli elementi che caratterizzano i fabbricati che sono oggetto degli interventi quali altezze delle linee di gronda, manti di copertura dei tetti, materiali per i tamponamenti e rivestimenti, tinteggiature, pluviali, infissi, comignoli, scale esterne, recinzioni e/o cancellate, sistemazione delle aree di pertinenza, ecc.

Nel caso di compresenza di 2 o più unità immobiliari il progetto unitario di intervento può essere esteso alle aree coperte e scoperte relative alla singola unità immobiliare.

Per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o siano incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato.

Nella sottozona E4*, rappresentativa degli edifici un tempo destinati ad ex scuole rurali e poi alienati a privati non in possesso del certificato di imprenditore a titolo principale, è ammessa la realizzazione di max n°4 alloggi.

4. aree normative

16 - 20 - 21 - 22 -23 - 24 - 35

Esclusivamente nel caso si dimostri che sono venuti a mancare i requisiti di ruralità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 81 e 82 Aree normative 23 e 24

Art. 42 - (*)

Eliminato dal C.C. in fase di controdeduzione ad una specifica riserva dell'Amministrazione Provinciale.

Art. 43 - Zona Urbanistica E6

Area di pertinenza d'insediamenti con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Indica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, totalmente o prevalentemente adibiti ad attività artigianali, commerciali o turistico ricettive ritenute compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e con la tipologia dei fabbricati in cui sono insediate.

2. parametri

SU = incremento max del 30% della Su preesistente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G., fino a 150 mq. di ampliamento

H max = ml 8,00

3. prescrizioni e vincoli di zona

Per quanto attiene alle zone E6.1 è ammesso l'aumento fino a mq 150 della superficie utile da destinare all'uso in atto. Tale superficie dovrà essere reperita all'interno degli edifici esistenti tramite il semplice cambio di destinazione d'uso. Sono fatte salve le prescrizioni sopra riportate. Non è ammesso l'incremento previsto al precedente punto 2.parametri .

Per quanto attiene la zona E6.2 , in relazione alla particolare attività vivaistica esistente, sono ammesse serre fisse nel rispetto di $U_f = 0,50$ mq/mq , con altezza massima non superiore a ml 3,50 e locali di servizio nel rispetto di $U_f = 0.10$ mq/mq . Relativamente agli edifici esistenti destinati a residenza, ricompresi all'interno della medesima zona, sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori.

In relazione alla leggerezza delle strutture ed alla facilità di smontaggio delle serre, nonchè al fine di ottenere il miglior sfruttamento della SAU, nella costruzione delle serre dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- d1, d2, d3 = $H/2$, minimo mt 1,50;
- d4 = mt 10,00

Relativamente agli edifici esistenti destinati a residenza, ricompresi all'interno della medesima zona, sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori.

Per quanto attiene la zona E6.3 è ammesso il deposito di inerti e macerie trattata oltre che di attrezzature da cantiere. A tal fine è consentito la realizzazione di una superficie impermeabilizzata non superiore al 25% della Sf per strade di accesso e area deposito.

Ogni intervento è subordinato alla messa in opera di adeguati sistemi per la laminazione delle acque di scolo, in ragione non inferiore a 500 mc x Ha e dovrà essere realizzata un'adeguata barriera verde (filari) lungo i confini stradali e di proprietà, secondo le indicazioni fornite dall'U.T.C.

Per quanto attiene alle zone E6.5 è ammesso l'aumento della Su fino a max mq 35 . L'intervento ammesso è finalizzato esclusivamente alla realizzazione di un chiosco per la produzione e vendita di piadina romagnola.

L'intervento è subordinato alla realizzazione un parcheggio privato per almeno n°20 posti auto, da realizzarsi secondo le indicazioni del Settore Tecnico, e di un adeguato accesso sulla strada Provinciale S.P. n° 13bis.

Per quanto attiene la zona E6.6 è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode di SU max = mq 100 da realizzare all'interno dei volumi esistenti (porzione ex residenza agricola).

4. aree normative

25 - 26

Art. 44 - (*)

Art. 45 - (*)

Art. 46 - Zona Urbanistica E9
Zona agricola destinata a Parco-Campagna

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Corrisponde alle aree a prevalente funzione agricola per la quali, in relazione alla loro morfologia e collocazione rispetto al contesto urbanistico-territoriale determinato, ed in relazione al necessario mantenimento delle attività agronomiche in atto (o di possibile impianto), si considera opportuno proporre l'utilizzazione di percorsi interpoderali esistenti al fine di fornire gli elementi idonei per una fruizione pubblica del territorio agrario.

La definizione i questi elementi è finalizzata al miglioramento della fruizione pubblica di ampie porzioni del territorio agricolo comprese tra il torrente Uso ed il Rio Salto adiacenti alle zone destinate alla realizzazione del futuro Parco Fluviale, ed alle zone destinate ad attrezzature sportive e per il tempo libero F1 di nuovo impianto.

Il Piano si attua attraverso la formazione di un Progetto di Intervento Unitario relativo a proprietà immobiliari contigue (al fine di perseguire una ottimale continuità e fruibilità dei percorsi) approvato con Delibera di Consiglio Comunale e non sottoposto procedure di osservazione.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

L'attuazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equitabili privati di uso pubblico, è ammessa in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione, che costituisce parte integrante del Progetto di Intervento Unitario da stipularsi tra il Comune ed i privati proprietari delle aree interessate.

La Convenzione di cui al precedente comma dovrà inoltre definire i criteri attinenti alla fruizione pubblica dei percorsi stabilendo, tra l'altro, i periodi dell'annata agraria nei quali ne sarà consentita la percorribilità nel rispetto dei principi di salubrità dei siti.

Per i privati aventi diritto, proprietari dei suoli agrari compresi nelle zone destinate a parco campagna che si convenzionano per la utilizzazione pubblica dei percorsi per la adozione di metodi di agricoltura biologica, per la concimazione

organica sei suoli, per il miglioramento paesaggistico-ecologico attraverso interventi di natura agro-vegetazionale, per la riconnessione degli elementi potenzialmente costituenti reti *ecologiche* è ammesso un incremento massimo degli indici edificatori previsti dalla presente normativa per le Zone urbanistiche E4 nella misura del 15% delle SU preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

Per i privati aventi diritto di cui al comma precedente, che si convenzionano e che non sono interessati a interventi edilizi nelle Zone E4 comprese negli ambiti E9, in sede di formazione del Progetto di Intervento Unitario, possono essere definite, con Atto deliberativo di Consiglio Comunale, azioni e modalità di incentivazione finalizzate alla partecipazione costruttiva alla attuazione del Progetto di Intervento.

Gli interventi sono volti alla formazione, oltre che dei percorsi sopra menzionati, anche di modesti elementi di arredo finalizzati alla sosta pedonale, alla sosta biciclette, alla raccolta rifiuti. Tali elementi sono da realizzarsi a cura del Comune di San Mauro Pascoli che dovrà inoltre provvedere alla loro manutenzione.

Dovrà essere rivolta una particolare attenzione al patrimonio arboreo provvedendo alla sua conservazione ed al suo potenziamento, quando necessario.

Gli interventi edilizi relativi ai fabbricati esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e connessi funzionalmente alle zone E destinate alle attività agronomiche, sono ammessi in relazione agli specifici parametri ed alle specifiche prescrizioni della zona urbanistica in cui sono classificati e sono da intendersi accompagnati dallo svolgimento di attività integrative del reddito dell'azienda agricola.

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione di edifici connessi alle attività agricole e di edifici con funzioni connesse in relazione a quanto stabilito all'art.37 Zona Urbanistica E1.

La facoltà di ampliamento è preclusa agli insediamenti di tipo E4 non in possesso dei requisiti di ruralità.

4. aree normative

//

Art. 47 - Zona Urbanistica F1
Zona per attrezzature sportive

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sportive pubbliche e private d'uso pubblico.

2. parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 8,00

VI = ml/ml 0,50

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

Sono a tutti gli effetti zone da acquisire da parte del Comune che possono essere definiti, in sede di formazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come siti destinabili agli impianti di compensazione di cui alla Scheda guida alla attuazione n°2.

4. aree normative

30

Art. 48- Zona Urbanistica F2
Zone destinate a Parco Territoriale

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Corrisponde alle zone destinate alla formazione di un parco territoriale di riqualificazione e rigenerazione ambientale, destinato alla fruizione pubblica.

2. parametri

Prioritariamente non sono ammessi interventi edilizi volti alla realizzazione di nuove superfici utili permanenti, tuttavia, in relazione a quanto stabilito dal Piano Urbanistico Attuativo, potranno essere realizzate con indice di utilizzazione territoriale $UT = mq\ 15,00/Ha$ esclusivamente Superfici Utili destinate a nuove attrezzature connesse alle attività ricreative, di ristoro e di servizio.

3. prescrizioni e vincoli di zona

In questa zona il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Le zone destinate a Parco non comprendono, di massima, gli insediamenti agricoli preesistenti che il P.R.G. ha classificato come zone E4. Tali zone, in relazione all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, potranno essere riclassificate come zone E6 senza che questo costituisca Variante al P.R.G.

Inoltre, in relazione alla revisione dell'assetto proprietario delle aree conseguente all'attuazione del Piano, in sede di formazione del PUA potranno essere definite eventuali acquisizioni di SU preesistenti, funzionali alla realizzazione e gestione del Parco.

In questa evenienza gli interventi edilizi ammessi per gli edifici o complessi preesistenti che costituiscono parte integrante del Parco, sono, oltre a quelli relativi a cambiamenti dello stato d'uso, quelli manutentori, conservativi, adeguativi, mentre interventi trasformativi sono ammessi con un incremento della SU nella misura del 20% della SU preesistente, fino ad un massimo complessivo di 300 mq con destinazioni C1, C2, C3.

4. aree normative

44

Art. 48 bis Zona Urbanistica F3

Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Corrisponde alle zone particolarmente sollecitate da trasformazioni infrastrutturali nelle quali è prioritaria la realizzazione di sistemi arborei e cespugliati con specifiche funzioni di riequilibrio ecologico e rigenerazione ambientale.

2. parametri

1 albero d'altezza minima all'impianto m 3 ogni 100 mq di superficie permeabile
3 cespugliature ogni 100 mq di superficie permeabile

3. prescrizioni e vincoli di zona

Le zone F3 sono inedificabili a tutti gli effetti; è prescritta la piantumazione con alberature e cespugliature di cui agli elenchi delle specie consigliate di cui alla Scheda di guida all'attuazione n° 2.

Sono a tutti gli effetti zone da acquisire da parte del Comune che possono essere definiti, in sede di formazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come siti destinabili agli impianti di compensazione di cui alla Scheda guida alla attuazione n° 2.

4. aree normative

41

Art. 49 - Zona Urbanistica G1

Zona per verde pubblico e attrezzato

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Corrisponde alle aree destinate a verde pubblico e attrezzato al servizio dei centri o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

UF = mq/mq 0,10

Hmax = ml 6,00

VI = ml/ml 0,50

Nelle aree di proprietà comunale è ammessa la realizzazione di chioschi per la somministrazione di cibi e bevande e, pubblici esercizi nel rispetto dei citati parametri e impianti per attività ricreative, sportive e per il tempo libero. Nelle aree di proprietà privata sono ammessi gli interventi sopra indicati, anche da parte del privato proprietario e non, solo a condizione che sia stipulata apposita convenzione con il Comune nella quale siano precisati i criteri di utilizzazione, le modalità d'uso, la durata, gli oneri a carico del privato, i limiti e le necessarie garanzie nel rispetto dei seguenti principi: 1) l'area da attrezzare e da rendere fruibile al pubblico dovrà avere una superficie non inferiore al 50% dell'intera superficie territoriale; 2) sulla restante area oltre ai manufatti previsti dai citati parametri potranno essere realizzate aree di sosta, di parcheggio ed altre infrastrutture di interesse pubblico; 3) la realizzazione di superfici impermeabili comporta la realizzazione di adeguati sistemi per la laminazione delle acque piovane; 4) tutte le attrezzature e le aree di competenza privata e pubblica dovranno essere mantenute a spese e oneri a carico del privato sulla base di idoneo capitolato tecnico.

Nell'area di proprietà comunale, contrassegnata con "G1*" è ammessa anche la realizzazione di un chiosco per la vendita di fiori, lumini, ecc. , nel rispetto dei citati parametri .

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedi l'allegata "Scheda di guida all'attuazione n° 1".

4. aree normative /

Art. 50 - Zona Urbanistica G2
Zona per servizi scolastici

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Corrisponde alle aree destinate ad attrezzature scolastiche al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 11,00

VI = ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedi l'allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 3"

4. aree normative

31

Art. 51 - Zona Urbanistica G3

Zona per servizi di interesse comune

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Corrisponde alle aree destinate ad attrezzature di interesse comune al servizio di quartiere, dei centri o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 11,00

VI = ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere l'allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 4".

4. aree normative

32

Art. 52 - Zona Urbanistica G4
Zona per parcheggi pubblici

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Corrisponde alle aree destinate ad attrezzature per la sosta automobilistica al servizio di quartiere, dei centri, o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere l'allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 5".

4. aree normative

/

Art. 53 - Zona Urbanistica G5
Zona per servizi tecnologici

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Individua aree attualmente destinate a impianti tecnologici per la distribuzione del gas, dell'acqua, dell'elettricità, per le comunicazioni telefoniche, per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti, per la raccolta dei rifiuti ingombranti.

2. parametri

/

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere l'allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 6".

4. aree normative

33

Art. 54 - Zona Urbanistica H1
Zona per la mobilità stradale

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture per la mobilità.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere l'allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 7 e 8".

4. aree normative

//

Art. 55 - Zona urbanistica H2
Zona per la mobilità ferroviaria

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, alla razionalizzazione, alla realizzazione di infrastrutture di servizio ferroviarie.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere successivo articolo "Distanze minime a protezione del nastro ferroviario"

4. aree normative

//

Art. 56 - Zona Urbanistica H3

Zona destinata ad attività di servizio alla mobilità

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Individua le aree destinate ad attività di servizio alla mobilità quali stazioni di servizio, rifornimento carburanti, ecc. esistenti.

2. parametri

Interventi ammessi in relazione a quanto stabilito dall'art.75 "Area normativa 17"

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

17

Art. 57 - Zona urbanistica H4

Zona di rispetto a prevalente funzione ecologica

ZONA OMOGENEA F

7.generalità

Le zone urbanistiche H4 definiscono le aree pubbliche o private destinate prioritariamente a verde con funzione ecologica: per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori.

2. parametri

3.prescrizioni e vincoli di zona

Costituiscono fasce di protezione disposte prevalentemente a margine della viabilità principale in corrispondenza degli insediamenti preesistenti e di nuovo impianto: sono inedificabili e l'organizzazione del verde dovrà corrispondere agli scopi indicati.

In tali zone sono ammesse opere di infrastrutturazione del territorio

4. aree normative

TITOLO I
CAPO III
AREE NORMATIVE

Art. 58 - Area normativa 1

(Zone Urbanistiche B1, B2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 75% per ogni unità edilizia

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

La superficie minima dei lotti oggetto di nuova costruzione (NC), con esclusione di quelli indicati all'art.16 – punto “2-parametri” – lett. a), è stabilito in mq 700 .

Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari si richiede la disponibilità formalmente espressa dalla maggioranza dei proprietari.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori

Interventi trasformativi

Cambio di destinazione d'uso.

Art. 58 BIS - Area normativa 1 BIS
(Zone Urbanistiche B1.8)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

D - funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

R - funzione abitativa

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 50% per ogni unità edilizia

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

La superficie minima dei lotti oggetto di nuova costruzione (NC), con esclusione di quelli indicati all'art.16 – punto “2-parametri” – lett. a), è stabilito in mq 700 .

Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari si richiede la disponibilità formalmente espressa dalla maggioranza dei proprietari.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori

Interventi trasformativi

Cambio di destinazione d'uso.

Art. 59 - Area normativa 2

(Zone Urbanistiche B1, B2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica escluso l'uso TC

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. senza incremento di SU.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori

Art. 60 - Area normativa 3

(Zone Urbanistiche B1, B2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica escluso l'uso TC

2. condizioni limitative

Usi ammessi nel caso di mutamento d'uso da funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, da funzioni di servizi, da funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Art. 61 - Area normativa 4

(Zona Urbanistica B1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C2 - esercizio pubblico
- D1 - intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - attività professionali e imprenditoriali
- S4 - organizzazioni associative
- S5 - organizzazione del culto religioso
- S6 - attività ricreative e culturali
- T1 - alberghi

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente, limitatamente agli edifici o complessi soggetti a vincolo conservativo.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi
Interventi manutentori

Art. 62 - Area normativa 5

(Zone Urbanistiche B3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- D2 - attività professionali e imprenditoriali
- R - tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile residenziale e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,80 nel caso di interventi adeguativi e trasformativi.

E' sempre ammessa la realizzazione di n°1 alloggio per il custode per attività produttiva esistente alla data di adozione della presente norma (xx Aprile 2004) di superficie utile non superiore a mq 80 , a scapito della superficie utile complessiva esistente, senza determinare l'aumento di unità abitative esistenti.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

Piano di Inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.)

Attuazione diretta nel caso di interventi conservativi, manutentori e nel caso di cambio d'uso esclusivamente finalizzato alla realizzazione dell'alloggio per il custode di cui al precedente punto 3.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 63 - Area normativa 6

(Zone Urbanistiche C1, D2, D2.A, D2.1a, D8)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere alla data di adozione delle presenti norme

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere alla data di adozione delle presenti norme

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere alla data di adozione delle presenti norme

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere alla data di adozione delle presenti norme

6. tipi di intervento consentiti

Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere alla data di adozione delle presenti norme

Art. 64 - Area normativa 7

(Zona Urbanistica C3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

S7 - attività sportive

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile residenziale e la SU totale deve essere superiore o uguale a 0,80.

Nel caso di nuova costruzione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per superfici non inferiori a 200 mq di SU.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 65 - Area normativa 7.1

(Zona Urbanistica C4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

S - funzione di servizio

T-funzione turistica e ricettiva

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile destinata agli usi T e la SU totale deve essere inferiore o uguale a 0,50.

Nel caso di nuova costruzione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per superfici non inferiori a 200 mq di SU.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 66 - Area normativa 8

(Zona Urbanistica D1, D2.B)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale
- D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa
- P1 industria e artigianato compatibili
- R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi
Interventi adeguativi
Interventi manutentori

Art. 67 - Area normativa 9

(Zona Urbanistica D1, D2.B)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale
- P1 - industria e artigianato compatibile

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 68- Area normativa 10

(Zona Urbanistica D2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale
- P1 - industriale e artigianato compatibili

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata

Piano per le aree destinate a insediamenti produttivi

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 69 - Area normativa 11

(Zona Urbanistica D3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale
- P1 - industria e artigianato compatibili
- R - residenza
- S6 - attività ricreative e culturali
- S9 - servizi tecnici e tecnologici

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile produttiva (usi P1, ~~P2~~) e la superficie utile complessiva ammessa deve essere superiore o uguale a 0,80. , tuttavia in sede di formazione del P.U.A. il rapporto potrà essere motivatamente ridefinito in relazione alle esigenze progettuali nella misura massima del 20% delle SU ammesse, senza che questo costituisca variante al P.R.G.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Il Comparto Diretto (C.D.) è ammesso solo per le zone racchiuse da perimetro di intervento unitario individuate sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. con una superficie territoriale inferiore a mq 15.000.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata
Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi
Comparto diretto (C.D.)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 70 - Area normativa 12

(Zona Urbanistica C2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - residenza

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 80%.

Nel caso di nuova edificazione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati preferibilmente al piano terra degli edifici.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto – C.D.)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 71 - Area normativa 13

(Zona Urbanistica D4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

U – usi in atto

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Il progetto di intervento deve essere esteso a tutta l'area continua avente medesima destinazione di zona, per la quale deve essere rilasciata una unica concessione.

Gli interventi trasformativi sono subordinati alla stipula di una convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni;
- le opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare;
- i tempi di realizzazione degli interventi;
- la risistemazione morfologica e funzionale dei luoghi al cessare dell'attività;
- le relative garanzie finanziarie.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 72 - Area normativa 14

(Zona Urbanistica E1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A1 - abitazione agricola

A2 - servizi agricoli

A3 - allevamento aziendale

A8 - attività ortofloristiche e vivaistiche

2. condizioni limitative

Nel caso di **azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati** o di azienda agricola di nuova formazione.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un massimo di 300 mq

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare con almeno un operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di due alloggi, nel rispetto della SU max e in un corpo unico .

Hmax = ml 6,50

d1-d2 = ml 10,00

d4.1 = ml 20

A2 - servizi agricoli

SU = 450 mq + 40 mq ogni Ha S.A.U fino ad un massimo di 700 mq.

Hmax = ml 7,50

d1-d2 = ml 10,00

d4.1 = ml 20

A3 - allevamento aziendale non suinicolo

SU = 50 mq + 10 mq ogni Ha di S.A.U.

Hmax = ml 5,00

d1-d2 = ml 10

d4.1 = ml 20

A8 - attività ortofloristiche e vivaistiche

Nelle aziende che praticano attività vivaistica per ortaggi e floricoltura collegate o non allo sfruttamento di terreno agricolo, iscritte alla C.C.I.A.A. come aziende per

la coltivazione di piantine da riproduzione, sono ammessi interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto di $U_f = 0,40$ mq/mq così suddiviso:

- 0,05 mq/mq per locali di deposito, lavorazioni, uffici, servizi per dipendenti per un massimo di mq.2.500;
 - 0,35 mq/mq per serre fisse.
- H max = 3,50 m.

Per quanto riguarda interventi relativi a serre fisse per colture vegetali collegate o non allo sfruttamento del terreno agricolo sono ammessi, interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,15$ mq/mq
- H max = 3,50 m.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta

6. tipi di intervento consentiti

Nuova edificazione

Art. 73 - Area normativa 15

(Zone Urbanistiche E1, E3.2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

I - opere di infrastrutturazione del territorio

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 74- Area normativa 16

(Zone Urbanistiche E1, E3.2, E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- A1 - abitazione agricola
- A2 - servizi agricoli
- A3 - allevamento aziendale
- A8 - attività ortofloristiche e vivaistiche

2. condizioni limitative

Nel caso di **azienda agricola esistente provvista di fabbricati** che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento, di demolizione e ricostruzione

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un massimo di 300 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare con almeno un operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di due alloggi, nel rispetto della SU max e in un corpo unico : per gli edifici esistenti nel caso che il secondo alloggio ammesso non sia destinato ad operatore qualificato si applicano i contributi di concessione di cui alle Legge 10/77.

Hmax = ml 6,50

d1-d2 = ml 10,00

d4.1 = ml 20,00

A2 - servizi agricoli

SU = 450 mq + 40 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un massimo di 700 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore.

(sono ammesse costruzioni di locali adibiti alla conservazione frigorifera di dimensioni non superiori a 15 mq, senza che questo costituisca SU)

Hmax = ml 7,50

d1-d2 = ml 10,00

d4.1 = ml 20,00

A3 - allevamento aziendale non suinicolo

SU = 100 mq + 10 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un massimo di 400 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

Hmax = ml 5,00

d1-d2 = ml 10,00

d4.1 = ml 20,00

A8 - attività ortofloristiche e vivaistiche

Nelle aziende che praticano attività vivaistica per ortaggi e floricoltura collegate o non allo sfruttamento di terreno agricolo, iscritte alla C.C.I.A.A. come aziende per la coltivazione di piantine da riproduzione, sono ammessi interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto di $U_f = 0,40$

mq/mq così suddiviso:

- 0,05 mq/mq per locali di deposito, lavorazioni, uffici, servizi per dipendenti per un massimo di mq.2.500;

- 0,35 mq/mq per serre fisse.

-H max = 3,50 m.

Per quanto riguarda interventi relativi a serre fisse per colture vegetali collegate o non allo sfruttamento del terreno agricolo sono ammessi, interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,15$ mq/mq.

-H max = 3,50 m.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Ampliamento

Art. 75 - Area normativa 17

(Zone urbanistiche H3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

2. condizioni limitative

Uso ammesso solo se previsto o consentito dalla pianificazione di settore e/o conformemente alla legislazione vigente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il Territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare come definiti dalle norme regionali, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

ZONA 1 – Centro storico (Zone Territoriali Omogenee A):

in queste zone urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti.

ZONA 2 – Tessuti insediati prevalentemente residenziali ad alta, media e bassa densità (Zone Territoriali Omogenee B):

in queste Zone Urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti;

ZONA 3 – Tessuti produttivi (Zone Territoriali Omogenee D):

in queste Zone Urbanistiche, se sono localizzate esternamente al perimetro di centro abitato, possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli;

ZONA 4 – Zone di rispetto stradale, Zone di rispetto a prevalente funzione ecologica, zone agricole (ZONE Territoriali Omogenee E ed H):

in queste Zone Urbanistiche possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli.

Fasce di rispetto della viabilità (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)

E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art.24 comma 4 del D.L. 295/92 e D.P.R. 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.

Tipologie

I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio " e "stazione di rifornimento " così come definite dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni delle seguenti norme tecniche.

Indici urbanistico –edilizi

(da applicarsi per la realizzazione di nuovi impianti e per la ristrutturazione di quelli esistenti)

Le superfici minime per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

	Zona 3	Zona 4
Stazione di servizio	Minimo 1800 mq.	Minimo 3000 mq.
Stazione di rifornimento	Minimo 1500 mq.	Minimo 2000 mq.

Altezza massima del fabbricati ml. 5.00

Uf = 0,10 mq/mq

Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche le rampe di accelerazione e decelerazione.

Nelle Zone urbanistiche D, esterne ai centri abitati, è consentita la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con relativi servizi accessori, semprechè vengano compresi nei relativi strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata o che la loro realizzazione avvenga contestualmente o successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la previsione di aree per servizi pubblici nelle quantità previste dalle norme e nel rispetto degli indici urbanistico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi in cui sono localizzati e nel rispetto delle distanze fra impianti di cui alla normativa regionale

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone agricole (zone E ed H), esterne alle aree di cui ai commi precedenti, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburanti con relativi servizi accessori, successivamente alla realizzazione delle strutture stradali in progetto.

Il perimetro dei sopraddetti impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti Zone agricole per un massimo di ml. 60 di profondità misurati dal confine stradale. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo

impianto di distribuzione carburanti, verranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistico-edilizi di cui sopra e nel rispetto delle distanze minime fra gli impianti di cui alla normativa regionale.

Il fronte minimo (intendendo per il fronte la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a ml. 60.00 per i nuovi impianti così ripartiti: accessi ml. 15.00 cadauno e aiuola ml. 30.00.

Negli impianti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme la trasformazione da "chiosco" a "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" e da "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" potrà essere effettuata solo ed esclusivamente a condizione che la superficie minima corrisponda a quella richiesta per i nuovi impianti e nel rispetto degli indici urbanistico edilizi e delle prescrizioni di cui sopra.

Distanze fra impianti

Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla Legge Regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda completa come indicato dall'art. 1 del D.L. n. 32/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla Legge Regionale.

Luoghi in cui è vietata l'installazione di nuovi impianti

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti è consentita nel rispetto di quanto stabilito dal vigente Codice della Strada e del D. L. n. 28/5/92 e succ. modificazioni ed integrazioni

Accessi

Gli accessi dei nuovi impianti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e del D.L. n. 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni e dal relativo Regolamento Provinciale e Comunale.

Manufatti ammessi nelle aree di rispetto della viabilità

Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione dei carburante (colonnine, serbatoi, pensiline ecc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml. 10.00 dalla carreggiata stradale.

Tutte le altre strutture (bar, ristorante, officina, motel ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

Scarichi

Tutti gli scarichi compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli devono essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'ARPA e realizzati secondo le norme vigenti.

Serbatoi

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quanto necessari o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve essere comunque conforme al D.M. n. 246/99 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

Parcheggi

Vedere le relative prescrizioni di cui al successivo Uso C6

Abbattimento di piantagioni

E' disciplinato in relazione a quanto stabilito nella "Scheda di guida all'attuazione n.2 Tutela delle alberature". In ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi della Legge n. 1497 del 29.06.1939 e dalle Leggi Regionali in materia.

Insegne

Devono essere realizzate in conformità al Codice della Strada ed al D. L. n. 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Segnaletica

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e del D. L. n. 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni. La sopra menzionata segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

Attività ammesse

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal M.I.C.A. e la vendita di genere vari è quella definita anch'essa dal M.I.C.A.

Obblighi in caso di smaltimento e rimozione

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico che privato, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento.

L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:

- 1) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- 2) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni della Variante Generale al P.R.G.;
- 3) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- 4) l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da accordarsi con l'ARPA

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltreché dall'Ufficio autorizzazioni edilizie, all'Ufficio impianti carburanti ed all'ARPA onde consentire i dovuti controlli di competenze.

Prescrizioni per gli impianti di distribuzione ad uso privato

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato è soggetta alla stessa normativa di quelli pubblici come disposto dall'art.3 punto 10 del D.L. n. 32/98

Altre disposizioni in materia

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività; nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale o edifici tutelati ai sensi della L. n.1089/1939

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi.

Art. 76 - Area normativa 18

(Zona Urbanistica E2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A4 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata

2. condizioni limitative

Nel caso di insediamento di nuove aziende limitatamente ai siti individuati cartograficamente come E2 dalle tavole di zonizzazione

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano di Sviluppo o Localizzazione

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 77 - Area normativa 19

(Zona Urbanistica E2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A4 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata

N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

2. condizioni limitative

Nel caso di aziende esistenti.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

interventi manutentivi

interventi adeguativi

interventi conservativi

Art. 78 - Area normativa 20

(Zona Urbanistica E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - residenza

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., senza incremento di SU.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 79 - Area normativa 21
(Zone Urbanistiche E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A7 - attività agrituristiche

N2 - attività di lavorazione agricola per conto terzi

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti (al solo uso N2 – riparazione macchine agricole) alla data di adozione della presente Variante Generale

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentita una SU = incremento max del 50% della SC abitativa esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

L'incremento di SU consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; in tipologie a corpi separati la quota di SU in incremento potrà essere ricavata mediante trasformazione dei rustici.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti agli usi sopra ammessi, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 80 - Area normativa 22

(Zona Urbanistica E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

N4 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

2. condizioni limitative

Nel caso di morte o invalidità permanente del titolare della azienda agricola o nel caso di forzato abbandono dell'attività agricola imposto da espropriazione per pubblica utilità di una parte rilevante dei terreni dell'azienda o da altra causa di forza maggiore.

Nel caso di edifici costruiti da non meno di 10 anni dalla data di richiesta di concessione di mutamento d'uso, qualora gli stessi non siano più funzionali all'attività agricola, avendo già dismesso l'attività agricola da almeno 3 anni colui che, alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., ha titolo a richiedere la concessione. Quanto sopra è certificato dalla perdita del titolo di imprenditore agricolo e dalla avvenuta cancellazione dell'azienda agricola dalla iscrizione a fini fiscali.

Nel caso di prosecuzione dell'attività agricola da parte del proprietario venga attestato che i fabbricati oggetto di richiesta di concessione di mutamento d'uso siano stati dismessi da ogni utilizzazione agricola da almeno 3 anni e che gli stessi eccedono le necessità di volumi edilizi abitativi dell'azienda e che non possono essere recuperati a fini produttivi agricoli, trovandosi a distanza tale dal centro aziendale da non giustificare la convenienza al recupero funzionale.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentita una SU max = incremento max del 50% della SU destinata a funzione abitativa esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

L'incremento di SU consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione anche parzialmente abitativa.

In presenza di tipologie a corpi separati la quota di SU in incremento potrà essere ricavata anche mediante trasformazione degli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione che risultino destinati a servizi agricoli, senza che questo determini un ulteriore incremento della superficie destinata ai servizi agricoli stessi.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere trasformati ad uso residenziale, se risultanti in buono stato di conservazione e non incongrui con la destinazione finale, potranno essere mantenuti ed adibiti ad accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

Le funzioni di servizio sono ammesse nel rispetto della compatibilità tipologica degli edifici esistenti, della dotazione infrastrutturale dei siti, della compatibilità ambientale dell'attività, del grado di accessibilità alla attività stessa.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Il mutamento d'uso rende obbligatorio l'accatastamento al NCEU e, se dovuta, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ex legge n° 10/1977 e comporta l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità su tutti i terreni di proprietà della medesima ditta cui sono intestati i fabbricati in oggetto costituenti l'unità aziendale alla data di dismissione dell'attività; prima del ritiro della concessione edilizia per il mutamento d'uso dovrà essere presentato il certificato di avvenuta registrazione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

L'apposizione del vincolo è condizione necessaria anche qualora al momento della richiesta di mutamento d'uso sia già intervenuto scorporo dei fabbricati dai terreni agricoli.

Si applicano in ogni caso sui terreni pertinenti all'azienda agricola le limitazioni alla edificazione conseguenti all'avvenuto sfruttamento degli indici della Variante Generale al P.R.G. per la realizzazione degli edifici esistenti.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 81 - Area normativa 23

(Zona Urbanistica E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentito un incremento max del 50% della S.U. destinata a funzione abitativa esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

L'incremento di S.U. consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; qualora ciò non fosse tecnicamente possibile potrà essere ricavato mediante trasformazione dei rustici o, in alternativa tramite ampliamento .

Sono ammesse max n°2 unità abitative.

d1 = ml. 3 esclusivamente per servizi con pareti cieche nel rispetto, comunque, di mt 5,00 tra pareti antistanti.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere trasformati ad uso residenziale, se risultanti in buono stato di conservazione e non incongrui con la destinazione finale, potranno essere mantenuti ed adibiti ad accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

Le funzioni di servizio sono ammesse nel rispetto della compatibilità tipologica degli edifici esistenti, della dotazione infrastrutturale dei siti, della compatibilità ambientale dell'attività, del grado di accessibilità alla attività stessa.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Interventi trasformativi con le limitazioni di cui al precedente punto 3.

Art. 82 - Area normativa 24

(Zona Urbanistica E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - residenza

2. condizioni limitative

Nel caso in cui la SU destinata a funzione abitativa, alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., sia nell'unità edilizia inferiore a 60 mq.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentita, in relazione alla compatibilità tipologica dell'edificio, della dotazione infrastrutturale del sito ed alla sua accessibilità, una SU max comprensiva di quella esistente pari a mq 100.

L'incremento di SU consentito dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno delle volumetrie esistenti e solo in carenza di spazi idonei la rimanente quota potrà essere realizzato in ampliamento.

Hmax = ml 8.

d1 = ml 3 esclusivamente per servizi con pareti cieche nel rispetto, comunque, di mt 5,00 tra pareti antistanti.

Gli edifici ed i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti ad uso residenziale, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

L'intervento non può portare alla formazione di nuove unità immobiliari.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a vincolo conservativo secondo le Norme di Attuazione specifiche della Variante Generale al P.R.G.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Interventi trasformativi

Art. 83 - Area normativa 25

(Zone Urbanistiche B2, E6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

SU max = incremento max del 30% della SU (relativa ad usi ammessi nella presente area normativa) preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. in relazione alla compatibilità tipologica dell'edificio, alla ubicazione in rapporto alle condizioni infrastrutturali ed ambientali del sito e della sua accessibilità.

d1 = ml 3 esclusivamente per servizi con pareti cieche nel rispetto, comunque, di mt 5,00 tra pareti antistanti.

L'intervento può portare anche alla formazione di nuove unità immobiliari e alla trasformazione di fabbricati rustici.

Gli usi C attinenti alla funzione commerciale sono ammessi nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Le funzioni di servizio sono ammesse nel rispetto della compatibilità tipologica degli edifici esistenti, della dotazione infrastrutturale dei siti, della compatibilità ambientale dell'attività, del grado di accessibilità alla attività stessa.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori
Interventi adeguativi
Interventi trasformativi (ampliamento)

Art. 84 - Area normativa 26

(Zona Urbanistica E6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

U - usi in atto

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In caso di cessazione dell'attività possono essere autorizzati usi analoghi, purchè appartenenti allo stesso raggruppamento di funzione e purchè esenti da esiti nocivi o molesti e fatte salve altre prescrizioni ed eventuali vincoli.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 85- (*)

Art. 86 - (*)

Art. 87 - Area normativa 29
(Zone Urbanistiche E1, E3.1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- I - opere di infrastrutturazione del territorio
- U - usi in atto

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

- Interventi conservativi
- Interventi manutentori
- Interventi adeguativi

Art. 88 - Area normativa 30

(Zona Urbanistica F1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S6 - attività ricreative e culturali

S7 - attività sportive

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia sedi nuovo impianto, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 89 - Area normativa 31

(Zona Urbanistica G2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S2 - istruzione

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 90 - Area normativa 32

(Zona Urbanistica G3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- S1 - pubblica amministrazione
- S2 - istruzione
- S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- S4 - organizzazioni associative
- S5 - organizzazione del culto religioso
- S6 - attività ricreative e culturali
- S8 - difesa e protezione civile
- S10- attrezzature cimiteriali

2. condizioni limitative

L'uso S2 è ammesso alle condizioni indicate all'art.148 "Scheda guida n°4".

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 91 - Area normativa 33

(Zona Urbanistica G5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S9 - servizi tecnici e tecnologici

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 92- Area normativa 34

(Zona Urbanistica E1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 93 - Area normativa 35

(Zone Urbanistiche E1, E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

N4 - ricovero e gestione equini

2. condizioni limitative

Uso ammesso se preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: in relazione alle esigenze programmate e comunque in misura non superiore al 10% delle aree di pertinenza del complesso edilizio preesistente.

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi = ml 50.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi , “esclusa la nuova costruzione”

Art. 94 - Area normativa 36

(Zona Urbanistica D6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, finanziaria e assicurativa

R - tutti gli usi attinenti alla funzione residenziale

S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva, turistica, ludica

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Gli usi attinenti alla funzione abitativa non possono subire incrementi e viceversa possono subire una riduzione, anche totale, della SU preesistente a favore degli usi attinenti alla funzione ricettiva, turistica (T), alla funzione di servizio (S) ed alle funzioni di cui agli usi C1, C2, C3.

Sc = Sc preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

d1-d2 = distanze tra confini di proprietà e distanze tra confini di zona

interventi conservativi e adeguativi = distanze preesistenti o, negli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di sedime degli edifici distanza minima m 3,00 relativamente alla nuova edificazione

d3 = distanze tra edifici

interventi conservativi e adeguativi = distanze preesistenti con minimo mt 3,00

VI = il criterio di visuale libera non si applica negli interventi conservativi e adeguativi

Hmax = altezza preesistente o, nel caso di interventi adeguativi sono ammesse altezze interne di piano in relazione alle Norme di Attuazione igienico sanitarie vigenti.

Parcheggi = gli standards minimi di parcheggio sono connessi agli usi di cui al successivo Capo IV°

Per quanto attiene alla definizione delle distanze d1, d2, d3, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare l'adozione di distanze inferiori per consentire l'allineamento con gli edifici preesistenti.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Per quanto attiene alle aree di pertinenza scoperte non sono ammessi interventi finalizzati all'incremento delle superfici impermeabilizzate preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale

Relativamente agli usi T, attinenti alle funzioni ricettive turistiche preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., sono ammessi interventi adeguativi in relazione ai rapporti dimensionali di cui al precedente punto 3, ed inoltre sono ammessi incrementi della S.U. preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale.

Gli incrementi di SU di cui sopra sono da destinarsi esclusivamente a servizi alle strutture ricettive e sono ammessi nella misura massima del 10% della S.U. preesistente, escludendo in ogni caso incrementi della capacità ricettiva preesistente.

Gli interventi ammessi di cui sopra sono esclusivamente finalizzati al riordino distributivo ed alla formazione di spazi funzionali destinati all'adeguamento ed alla valorizzazione delle strutture ricettive preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi manutentori

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Cambio di destinazione d'uso

Art. 94 bis - Area normativa 36 bis

(Zona Urbanistica D6)

1. Usi ammessi

T -Tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva, turistica, ludica

2. Condizioni limitative

Uso ammesso se preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e nel caso di mutamento d'uso da altre destinazioni all'uso.

3. Tipologie insediative e rapporti dimensionali

Uf = 1,50 mq./mq.

H max = 17 m.

d1= H/2 con minimo di mt. 5,00

d2= H/2 con minimo mt. 5,00

d3= minimo 10 mt. Tra pareti finestrate. Nel caso di interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, esclusa la nuova costruzione, sui lati prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto, dovrà essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml. 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml. 12,00, mentre sarà consentito il solo raggiungimento della distanza minima dal confine di ml. 5,00 nel caso opposto.”

d4= vedi successivo art. 160 “Distanze minime a protezione del nastro stradale

Q= 0,75 Sf

VI= 0,5

Sp= non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza.

Parcheggi privati =

n. 1 posto auto ml 4,50 x 2,40 min. per camera di albergo + 15%. I garage possono essere realizzati ai piani interrati anche con altezze superiori ai mt 2,40 qualora siano previste soluzioni tecniche per il parcheggio di auto su più livelli (ponti elevatori) : tali autorimesse non sono conteggiabili ai fini della SU . L'accesso ai garage interrati potrà avvenire con montauto realizzabile anche a confine con la strada pubblica. In alternativa lo standards di parcheggio privato potrà essere soddisfatto con autorimesse o area scoperta in proprietà o altro titolo di diritto reale, ubicate a distanza non superiore a Km 2,5 dall'albergo.

Tali autorimesse o aree dovranno essere impegnate con vincolo di destinazione.

Sulle aree scoperte è ammessa l'installazione di tettoie leggere in legno o metallo complete di frangisole permeabile per la protezione delle auto dal sole e dalle intemperie. Tali tettoie non costituiscono ai fini della verifica dei parametri Q e Sp superficie coperta e superficie impermeabile.

Per quanto riguarda le distanze valgono i limiti di cui all'art.7 punto 36 "Pertinenze cortilive", per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico il limite max è stabilito in un posto auto per camera di albergo.

Spazi Collettivi:

La SU calpestabile ad uso comune più soggiorno, svago e ristorazione non deve essere inferiore a mq. 20 per camera di albergo.

A tale fine si conteggiano al 50% della effettiva superficie calpestabile anche i porticati, le tettoie e gli specchi d'acqua delle piscine e le spiagge private.

Qualora il parametro della SU ammessa fosse già esaurito al fine di migliorare la qualità dell'ospitalità sulle strutture esistenti sono consentiti gli ampliamenti esclusivamente finalizzati:

- al raggiungimento della quota minima di spazi collettivi come in precedenza determinato;
- alla realizzazione di servizi igienici di max mq. 5.00 per ogni camera esistente;
- alla realizzazione di servizi igienici comuni al servizio dei singoli piani;
- alla realizzazione di ascensori e scale antincendio;
- sauna, solarium, palestre, beauty center nel limite max di mq. 80;
- gli ampliamenti strettamente necessari ad adeguare l'altezza interna dei locali sottotetto esistente con altezza media interna superiore a mt. 2,00 ai valori minimi richiesti per conseguire l'abitabilità dei medesimi al fine di ricavarne nuove camere, indipendentemente dalla destinazione esistente.

A tal fine nelle strutture esistenti in via Dante a San Mauro Mare gli ampliamenti strettamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici per ogni camera di albergo potranno essere realizzati ad una distanza dal confine stradale inferiore a quella di Zona e comunque nel rispetto degli allineamenti indicati nella tavola P3.1

4. Modo di attuazione richiesto

Attuazione diretta

5. Tipi di intervento

Tutti gli interventi

Art. 95 - Area normativa 37

(Zona Urbanistica D6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

R - tutti gli usi attinenti alla funzione residenziale

S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva, turistico, ludica

2. condizioni limitative

Le aree oggetto di interventi di cui alla presente Area Normativa sono definite in singole unità edilizie catastalmente definite alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., in cui sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

Gli usi attinenti alla funzione residenziale sono da intendersi: residenziali permanenti.

In caso di demolizione e ricostruzione gli usi residenziali permanenti sono ammessi nella misura massima del 50% della SU complessiva.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Ai sensi della L.R. 9 aprile 1990 n° 28 le strutture alberghiere insediate alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. ed aventi capacità ricettiva inferiore alle 20 camere sono ammesse modifiche delle destinazioni d'uso preesistenti (destinazioni residenziali ammesse nella misura massima del 50% della SU complessiva) in relazione al parametro $SU = 0,50 \text{ mq/mq di SF}$ ed in relazione ai successivi parametri dimensionali.

Per le strutture alberghiere insediate alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e aventi capacità ricettiva uguale o superiore alle venti camere non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso preesistenti.

$Q = 0,7 \text{ SF}$

$d1 = H/2$ e comunque non inferiore a ml 5,00

$d2 = H/2$ e comunque non inferiore a ml 5,00

$d3 =$ Nel caso di edificazione su lotti prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per

più di ml 12,00 mentre sarà consentito il raggiungimento della distanza minima dal confine di ml 5,00 nel caso opposto.

Hmax = altezza preesistente

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

VL = 0,4

Parcheggi = gli standards minimi di parcheggio per gli usi richiesti così come previsto al successivo Capo IV°

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Per gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione, con l'accordo tra le parti è consentita la costruzione in aderenza.

Le aree di pertinenza scoperte non potranno essere rese impermeabili in misura superiore al 50% della superficie complessiva di pertinenza.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi trasformativi

Cambio di destinazione d'uso

Art. 96 - Area normativa 38

(Zona Urbanistica D6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

R - tutti gli usi attinenti alla funzione residenziale

S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva, turistica, ludica

2. condizioni limitative

Il P.R.G. si attua in relazione alle previsioni di uno specifico Piano Programma approvato dal Consiglio Comunale.

I proprietari interessati provvedono ad individuare il perimetro delle aree da sottoporre a Piano Programma, che deve comprendere almeno due unità edilizie catastalmente preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. Per quanto attiene alle unità edilizie, di cui almeno due contigue ed anche eventualmente separate da una strada di servizio, almeno in una debbono essere presenti funzioni ricettive, turistiche (T) e/o funzioni commerciali C1, C2, C3.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Gli usi attinenti alla funzione residenziale non possono subire incrementi e viceversa possono subire una riduzione, anche totale.

La riduzione degli usi attinenti alla funzione residenziale preesistenti deve in ogni caso essere prevista nella misura minima del 20% della SU preesistente a favore degli usi attinenti alla funzione ricettiva turistica (T), alla funzione di servizio (S), alle funzioni di cui agli usi C1, C2, C3.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

SU = a) incremento max del 20% della SU preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. nel caso di aggregazione di almeno due unità edilizie;

b) incremento max di un ulteriore 5% della SU preesistente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. nel caso di aggregazione di ogni ulteriore unità edilizia;

c) incremento max del 10% della SU preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. (da sommare alla SU ammessa di cui al precedente punto a) e punto b) nel caso che nel Piano Programma siano comprese aree e spazi con destinazione a standards non ancora disponibili all'uso pubblico o privati concessi in uso convenzionato al Comune.

d1-d2 = distanze dai confini di proprietà e distanza dai confini di zona:

1) interventi conservativi e adeguativi = distanze preesistenti o, negli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica del sedime degli edifici, distanza minima m 3,00 relativamente alla nuova edificazione

2) interventi trasformativi = distanza minima mt 5,00

d3 = distanza tra edifici:

1) interventi conservativi e adeguativi = distanze preesistenti con minimo mt 3,00

2) interventi trasformativi = distanza minima mt 6,00.

Nell'ambito del Piano Programma e in relazione a comprovata necessità, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare l'adozione di distanze d1-d2-d3 inferiori a quelle sopra prescritte.

Hmax = ml 17

Q = 0,60

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

VL = in relazione a quanto definito nel Piano Programma.

Nel caso di interventi trasformativi di nuova edificazione non conseguente a interventi di demolizione la SU è determinata in relazione al parametro:

SU = 0,8 mq/mq di SF

mentre vengono fatti salvi i rimanenti parametri di cui al presente comma 4°.

Standards

Oltre agli standards di parcheggio privato nella misura minima stabilita per gli usi individuati al successivo Capo IV, dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune uno standard di parcheggio pubblico nella misura non inferiore a 5 mq/30 mq di SU.

I parcheggi pubblici, tramite apposita convenzione, possono essere organizzati in strutture attrezzate, anche interrato o multi piano, : in tal caso in luogo della cessione in proprietà sono ammessi anche parcheggi privati di uso pubblico.

Inoltre, è prescritto lo standard per verde pubblico non inferiore a 10 mq / 30 mq si SU .

Tuttavia, in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione di cui al Piano Programma, purché in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Programma

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 97 - Area normativa 39

(Zona Urbanistica D5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

T1 – funzioni ricettive, turistiche

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi, fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 98 - Area normativa 40

(Zona Urbanistica D9)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- A - tutti gli usi attinenti la funzione agricola
- C - tutti gli usi attinenti alla funzione commerciale
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, terziaria
- I - infrastrutturazione del territorio
- N - Tutti gli usi attinenti alla funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo
- P - Tutti gli usi attinenti alla funzione produttiva escluso P3
- R - tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
- T - tutti gli usi attinenti alle funzione ricettive e turistiche
- U - usi in atto

2. condizioni limitative

Sono definite in sede di formazione dei progetti attuativi che costituiscono variante al P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Sono definiti in sede di formazione dei progetti attuativi che costituiscono variante al P.R.G.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Sono definiti in sede di formazione dei progetti attuativi che costituiscono variante al P.R.G.

5. modo di attuazione richiesto

Sono definiti in sede di formazione dei progetti attuativi che costituiscono variante al P.R.G.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 99 - Area normativa 41

(Zona Urbanistica F3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- I - infrastrutturazione del territorio
- U - usi in atto

2. condizioni limitative

Le opere di imboscamento sono subordinate alla approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in cui sono definiti gli elementi qualitativi e quantitativa finalizzati al riequilibrio ecologico dell'area ed alla sua acquisizione da parte del Comune.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Gli elementi edilizi preesistenti sono consentiti unicamente a interventi manutentori e conservativi.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Le zone F3 non interessate da elementi edilizi relative aree di pertinenza sono a tutti gli effetti zone da acquisire da parte del Comune che possono essere definiti, in sede di formazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di attuazione, come siti destinabili agli impianti di compensazione di cui alla Scheda guida alla attuazione n° 2.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

6. tipi di intervento consentiti

/

Art. 100 - Area normativa 42

(Zona Urbanistica D7)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

TC - attività turistiche di accoglienza scoperte

T2 - attività ludiche a carattere privato (con esclusione di attività ricreative e di spettacolo quali cinema, sale giochi, discoteche, locali da ballo, night, parchi divertimento)

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggi privati corrispondente per numero di posti-auto almeno al numero delle piazzole. Tali aree andranno concentrate in prossimità degli accessi e dovranno essere convenientemente alberate.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta per gli insediamenti preesistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. (9 ottobre 2000);

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata per i nuovi insediamenti

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi.

Art. 101 - Area normativa 43

(Zona Urbanistica D2.A)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio con esclusione dei servizi agli automezzi

D1 - attività di intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - residenza

S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio esclusi gli usi S7, S9, S10 ed S11

T1 - alberghi

T2 - attività ludiche a carattere privato

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

La Superficie utile SU realizzabile con destinazione residenziale definita all'art.25 punto 2. parametri in mq 7.000 potrà essere realizzata solo congiuntamente o successivamente alla realizzazione della SU per le destinazioni produttive ammesse.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica;

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 102 - Area normativa 44

(Zona Urbanistica F2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

S7 attività sportive

T2 - attività ludiche

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Nel caso di nuova costruzione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, debbono essere accorpati preferibilmente al piano terra degli edifici.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 103 - Area normativa 45

(Zone Urbanistiche D2.1b, D2.2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C - tutti gli usi attinenti alla funzione commerciale con esclusione degli usi C6
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale
- R - residenza
- S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio con esclusione degli usi S10 ed S11
- T - tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva con esclusione dell'uso TC

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

La superficie utile residenziale potrà essere realizzata solo congiuntamente o successivamente alla realizzazione delle SU ammesse per gli usi T ed il rapporto tra superficie utile residenziale e la SU totale non deve essere superiore a 0,15 mq/mq.

La superficie utile realizzabile con funzione commerciale C non potrà essere superiore al 20% di quella realizzabile nel complesso per funzioni commerciali C e funzioni direzionali D.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica
Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

TITOLO I

CAPO IV

USI

Art. 104 - Articolazione degli usi

Gli usi disciplinati dal presente P.R.G. sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale che comprende:

- A1 - abitazione agricola
- A2 - servizi agricoli
- A3 - allevamento aziendale
- A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata
- A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica
- A7 - attività agrituristiche
- A8 - attività orto-floro-vivaistiche

C - Funzione commerciale che comprende:

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- C6 - distribuzione di carburante per autoveicoli
- C7 - attività produttive laboratoriali di tipo artigianale compatibili

D - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:

- D1 - intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - attività professionali e imprenditoriali

I - Opere di infrastrutturazione del territorio

N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo che comprende:

- N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole
- N2 - attività di lavorazione agricola per conto terzi
- N3 - attività di riparazione di macchine agricole
- N4 - ricovero e gestione equini

P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:
P1 - industria e artigianato compatibili

R - Funzione abitativa che comprende:
R - residenza

S - Funzione di servizio che comprende:
S1 - pubblica amministrazione
S2 - istruzione
S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
S4 - organizzazioni associative
S5 - organizzazione del culto religioso
S6 - attività ricreative e culturali
S7 - attività sportive
S8 - difesa e protezione civile
S9 - servizi tecnici e tecnologici
S10 - attrezzature cimiteriali
S11 - attività ricreative itineranti o temporanee

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:
T1 - alberghi
T2 - attività ludiche
TC - funzioni ricettive scoperte

U - Usi in atto

Nella realizzazione degli interventi previsti dalle presenti Norme di Attuazione devono comunque essere rispettati gli standard urbanistici prescritti:

- dall'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. nonché da altre leggi e normative di settore vigenti;
- dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 come modificato dall'art. 2, 2° comma della legge 122/89 da applicarsi, ai sensi dell'art. 37, 3° comma, della L.R. 47/78 e s.m., anche agli interventi e ristrutturazioni da realizzarsi nelle zone omogenee B.

Sono fatte salve prescrizioni di standard aggiuntive disposte dalle presenti Norme di Attuazione rispetto a quanto definito dalle normative citate.

Art. 105 - Uso A1

Abitazione agricola

(aree normative 14, 16, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola

2. specificazione delle attività ammesse

Abitazione dell'operatore agricolo come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47: comprende le attività necessarie per la permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione.

3. spazi fisici e strutture

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderie e stenditoio, cantina, ecc.

4. standards

5. prescrizioni

Art. 106 - Uso A2

Servizi agricoli

(aree normative 14, 16, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola con attività di prima trasformazione e conservazione dei prodotti , in corpo edilizio autonomo e separato, se di nuova edificazione

4. standards

/

5. prescrizioni

Distanza minima dai confini = ml 10 per i volumi fuori terra;

VL= 0,5

Art. 107 - Uso A3

Allevamento aziendale

(aree normative 14, 16, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

Allevamento zootecnico con esclusione dei suini

3. spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

4. standards

/

5. prescrizioni

Hmax = ml 5.00

VL = 0,5

Distanza minima dai confini = ml 10

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = ml 500

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle Zone Urbanistiche E6, = ml.200

Distanza minima dai fabbricati destinati all'uso A1 = ml 50,00

L'attuazione del Piano 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- e a quanto definito ai punti a),b),c) dell'art.11, comma 5 del P.T.C.P.

Art. 108 - Uso A4

Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata

(aree normative 18, 19, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello interaziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito connessi, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del personale di custodia.

4. standards

/

5. prescrizioni

Uf = 0,30

Hmax = ml 8,00

VL = 0,5

Distanza minima dai confini = ml 10

Sm = mq 10.000 per interventi di nuova edificazione

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = ml 50

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle Zone Urbanistiche E6, = ml 20

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 109 - Uso A5

Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali connessi all'esistenza di un'azienda agricola

(aree normative 22, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

Comprende gli spazi funzionali ad un'economia di autoconsumo o comunque ad un'attività agricola marginale non condotta da operatori agricoli a titolo principale.

3. spazi fisici e strutture

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore.

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda connessi con l'attività di conduzione agricola, in corpo edilizio autonomo e separato, se di nuova edificazione

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

H minima = ml 3,00; H max = ml 5,00 o quella esistente se superiore

Superficie coperta destinabile al ricovero di attrezzi = mq 20

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

Art. 110 - Uso A6

Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

(area normativa 34, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola connessa alla conduzione del fondo.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività comprendente il ricovero, l'allevamento, la cura, l'addestramento di animali da compagnia, da sella, da gara, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

3. spazi fisici e strutture

/

4. standards

/

5. prescrizioni

Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizi annessi = 50 mq

Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre = mq 20

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi = ml 30

Ogni 10 mq di SF deve essere definita una superficie a verde di almeno mq 1.000, con 1 alberatura di H min. = 3 ml all'impianto, ogni 100 mq di superficie a verde

Art. 111 - Uso A7

Attività agrituristiche (aree normative 21, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola.

2. specificazione delle attività ammesse

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge Regionale 28 giugno 1994, n° 26. Si tratta di attività stagionale di ricezione, ospitalità e ristorazione, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 135 del C.C., singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del C.C., attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo e allevamento del bestiame, che devono comunque essere prevalenti.

3. spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate dalla suddetta legge.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi = 1 mq/mq di SU.

5. prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale di cui alla suddetta legge.

Art. 112 - Uso A8

Attività floristiche e vivaistiche

(aree normative 14, 16, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di coltivazione floristica e vivaistica.

3. spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla produzione (serre) dei prodotti dell'azienda ortofloristica o vivaistica.

4. standards

/

5. prescrizioni

Art. 113 - Uso C1

Vendita al dettaglio

(aree normative 1, 5, 6, 7, 7.1, 8, 10, 11, 12, 25, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

“Le strutture di vendita insediabili sono quelle approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi in data 21.03.2000”;

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medio-piccole strutture di vendita;
- locali di esposizione;
- magazzino e servizi.

4. prescrizioni

Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali e ai due settori merceologici definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 sono disciplinate con le norme e specificazioni di seguito indicate.

I due settori merceologici sono i seguenti:

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari:

Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie ai limiti degli esercizi di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superfici ai limiti degli esercizio di vicinato e fino a 1.500 mq;
- c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

Le norme relative alle medie e grandi strutture di vendita di cui al precedente comma, in relazione ai due settori merceologici si articolano nella seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali:

- a) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n° 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq;
- b) medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq;
- c) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

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

Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
 - a) attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. O di grandi

strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;

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

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei punti successivi.

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

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

Ai fini dei presenti indirizzi si definisce area commerciale integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicato al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenti di cui al successivo comma saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, così come sopra definite, o dalla superficie territoriale totale.

Si definisce di livello superiore l'area commerciale integrata che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite poli funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

5. requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali

In materia di aree da cedere ad uso pubblico per standard urbanistici, fino all'approvazione di una riforma della legge regionale sulla tutela e uso del territorio si applicano le norme della L.R. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni, con le seguenti precisazioni:

- a) agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relativi agli insediamenti residenziali;
- b) alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali;
- c) nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, nè siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, è consentita, attraverso specifica convenzione, la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, i Comuni possono prevedere la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n° 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti.

Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purchè nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

Dotazione di parcheggi pertinenziali di aree per il carico e scarico merci

Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5x4,8.

Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989 n° 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.

Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi.

Possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

Le dotazioni pertinenziali delle nuove strutture di vendita dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza.

Possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità immobiliare edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purchè collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di cui al precedente comma, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie o alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzano l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.

Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela

In relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologiche e in relazione alle diverse zone urbane, le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela dovranno rispettare i seguenti valori minimi:

a) esercizi di vicinato:

va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 30 mq di superficie o frazione;

- per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 800 fino a 1.500 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi con oltre 1.500 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione;

c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 400 mq fino a 800 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 800 mq fino a 1.500 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi con oltre 1.500 mq di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione;

d) centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi

alle attività commerciali, si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (Pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzano i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle qualità prescritte.

Casi di possibile riduzione delle dotazioni

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui al precedente punto nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciali di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n° 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al precedente punto sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purchè nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi si può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto dovrà essere previsto un adeguato numero di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

Aree per il carico e lo scarico delle merci

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.

Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Accessibilità

Per la localizzazione di medie o grandi strutture di vendita devono essere assicurati requisiti di localizzazione e di organizzazione degli accessi tali da offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto e da minimizzare l'impatto della struttura sull'efficienza della rete stradale.

I requisiti di accessibilità sono così definiti:

- a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- c) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.

Per ciascun requisito sono descritti gradi diversi di prestazioni da assicurare in relazione alla tipologia e alla dimensione della struttura di vendita.

Il raggiungimento di prestazioni più elevate di quelle minime richieste costituisce elemento di priorità fra domande concorrenti ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 14/1999.

Requisito a) - collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria

Si definiscono i seguenti livelli di prestazioni:

- a1. struttura raggiungibile direttamente da una strada con caratteristiche delle strade di tipo A o B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quanto meno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III CNR ⁽¹⁾;
- a2. struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche quanto meno pari a quelle del tipo IV CNR;
- a3. struttura accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche quanto meno pari a quelle del tipo V CNR;
- a4. struttura raggiungibile direttamente da una strada urbana di scorrimento, ossia con le caratteristiche delle strade di tipo D di cui all'art. 2 del Codice della Strada ⁽²⁾;
- a5. struttura accessibile direttamente da una strada a cui il P.U.T. e/o il P.R.G. assegna il ruolo di strade urbane di quartiere.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari con Sup. di vendita di almeno 4.500 mq si richiede il livello di prestazione a1.

Per le altre grandi strutture di vendita di prodotti alimentari si richiede il livello di prestazione a1, oppure a2, oppure a4.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari si richiede il livello di prestazione a5 o a2.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari si richiede il livello di prestazione a1, oppure a2, oppure a4.

Nel solo caso di collocazione nell'ambito di preesistenti aggregazioni di medie o grandi strutture commerciali è considerato sufficiente anche il livello di prestazione a3.

Le prestazioni richieste possono essere riconsiderate in sede di P.T.C.P. ovvero di Conferenza dei servizi di cui all'art. 7 della L.R. n° 14/1999 in relazione alle caratteristiche di assetto del sistema insediativi e di assetto della rete viaria.

Requisiti b) - collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva

Si definiscono i seguenti livelli di prestazione decrescenti:

¹) Per "raggiungere direttamente" si intende in questo caso che fra la strada con le caratteristiche richieste e l'accesso ai parcheggi pertinenziali della struttura di vendita si percorre un raccordo stradale di larghezza non superiore a due chilometri, di sezione adeguata al traffico atteso, e senza attraversare zone urbane residenziali.

²) Per "raggiungere direttamente" si intende in questo caso che fra la strada di scorrimento e l'accesso ai parcheggi pertinenziali della struttura di vendita si percorre un raccordo stradale di lunghezza non superiore a 500 m di sezione adeguata al traffico atteso.

- b1. collocazione a meno di 200 m da una stazione del Servizio Ferroviario Regionale o di servizi ferroviari di bacino ad elevata frequenza;
- b2. collocazione presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo, in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano;
- b3. collocazione a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari si formula l'indirizzo di assicurare il livello di prestazione b1 oppure b2.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari si formula l'indirizzo di assicurare il livello di prestazione b3 o superiore.

Per le altre medie o grandi strutture di vendita i livelli di prestazione b1, b2 e b3 sono preferenziali.

Le prestazioni richieste possono essere precisate in sede di P.T.C.P. ovvero di Conferenza dei Servizi di cui all'art. 7 della L.R. n° 14/1999 in relazione alle caratteristiche di assetto del sistema insediativo e di assetto della rete di servizi di trasporto collettivo specifiche di ciascun bacino di utenza.

In carenza dei requisiti suddetti possono essere eventualmente definiti obblighi convenzionali, a carico del proponente, riguardanti l'estensione dei servizi di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo-navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

Requisito c) - innesto fra viabilità pubblica e privata

Si definiscono i seguenti livelli di prestazione decrescenti:

- c1. innesto ad uso esclusivo della struttura di vendita o dell'area commerciale integrata, senza intersezioni a raso;
- c2. innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita o dell'area commerciale integrata, con corsie di accelerazione, di decelerazione o di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi;
- c3. innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e per le aree commerciali integrate si richiede il livello di prestazione c1 o c2.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari si richiede il livello di prestazione c2 o c3.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari si richiede il livello di prestazione c2 o c3.

Per le grandi strutture di vendita e per le aree commerciali integrate il livello di prestazioni richiesto può essere precisato in sede di Conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, in relazione al volume di traffico atteso.

Per le medie strutture di vendita il livello di prestazione richiesto può essere precisato in sede di strumento urbanistico generale o di piano attuativo, anche con riferimento alla specifica localizzazione.

Art. 114 - Uso C2

Esercizio pubblico

(aree normative 1, 4, 5, 6, 7, 7.1, 8, 9, 10, 11, 12, 25, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0.40 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq / 10 mc.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq/mq di S.U. detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di zona urbanistica

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6, della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 115 - Uso C3

Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

(aree normative 1, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 25, 36, 37, 38, 40,43,45)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica.

Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo.

Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio.

Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie).

Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa.

Produzioni artistiche e di oggettistica minore. Attività similari.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq/mq di SC detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di zona urbanistica

5. prescrizioni

/

Art. 116 - Uso C4

Commercio all'ingrosso

(aree normative 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 25, 28, 40, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari

Commercio di autoveicoli ed assistenza

Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente

3. spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi 1,00 mq /10 mc., fatti salvi standards superiori richiesti in base alle Norme di Attuazione di Attuazione circolari regionali vigenti

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della SU complessiva nè a mq 150.

Art. 117 - Uso C5

Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni (aree normative 2, 8, 9, 10, 11, 25, 28, 40, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore nè al 50% della SU complessiva nè a mq 150. Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 118 - Uso C6

Distribuzione di carburanti per autoveicoli

(aree normative 17, 40, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Rivendite al dettaglio di carburanti per autotrazione ed eventuali attività integrate con la vendita di carburanti quali servizi di assistenza ai veicoli, servizi di lavaggio, ecc.

3. spazi fisici e strutture

Distributori, stazioni di servizio, officine di riparazione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1994 n° 33. Nel caso l'intervento proposto riguardi un distributore di carburante senza altre attività, tale esame preventivo non è prescritto.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 119 - Uso C7

Attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

(aree normative 1, 8, 9, 25, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale

2. specificazione delle attività ammesse

Funzioni produttive a scala di laboratorio, con S.U. inferiore o uguale a 300 mq, collocate in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i seguenti requisiti di compatibilità con tali contesti:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possono coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni e radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991, tabella 2;
- emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- produzione di rifiuti solidi tossici e nocivi in quantità non superiori a 10 mc, non contenenti PCB e/o PCT, smaltiti semestralmente, nel rispetto di quanto disposto dal D.L. 8 marzo 1996, n° 113;
- assenza di emissione in atmosfera delle sostanze classificate di classe 1 di cui alla tabella A1 allegata al D.M. 12 luglio 1990 n° 51;
- consumo di materiali e di energia compatibile con la capacità delle infrastrutture presenti.

3. spazi fisici e strutture

Laboratori e aree di pertinenza degli stessi adibiti alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite alle funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,75 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 120 - Uso D1

Intermediazione monetaria e finanziaria

(aree normative 2, 4,3, 8,36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione direzionale.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di produzione di beni immateriali ad elevata generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero che determinano una significativa attrazione di utenti esterni, oltre ai lavoratori impiegati) ad esempio:

- attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria;
- sedi di organizzazioni economiche, associazioni di categoria e professionali;
- sedi regionali e nazionali di partiti, associazioni politiche e altre organizzazioni associative;
- istruzione universitaria;
- attività fieristiche e congressuali;
- organismi e organizzazioni extraterritoriali.

3. spazi fisici e strutture

Sedi di istituti di credito, cambio, assicurazione, sedi di società finanziarie, sedi di istituti di previdenza, padiglioni fieristici, palazzi o sale per congressi, sedi di organismi internazionali; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq/mq di ~~SG~~ **S.U.** detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di zona urbanistica

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 121 - Uso D2

Attività professionali e imprenditoriali

(aree normative 1, 3, 4, 5, 6, 7, 7.1, 8, 12, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione direzionale.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese a contenuta generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero la cui attrazione è sostanzialmente limitata alle persone che vi lavorano, o ad un'utenza prevalentemente pedonale):

- attività di ricerca scientifica;
- attività di servizio alle persone;
- studi professionali;
- servizi medici, paramedici e veterinari;
- attività delle poste e delle telecomunicazioni;
- attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari.

3. spazi fisici e strutture

Uffici e studi privati, laboratori scientifici privati, laboratori per arti e mestieri, negozi e botteghe, uffici postali centrali e periferici, immobili per uffici, mostre, esposizioni, laboratori delle imprese e in generale per tutte le attività terziarie interne alle imprese produttive ma non localizzate presso il processo produttivo stesso; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq/mq di ~~SG~~ **S.U.** detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di zona urbanistica

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 122 - Uso I

Opere di infrastrutturazione del territorio

(aree normative 15, 29, 40, 41)

1. funzione di appartenenza

/

2. specificazione delle attività ammesse

Sono opere di infrastrutturazione del territorio:

- le strade, comprese le strade agricole e forestali, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- le opere di imboscamento.

3. spazi fisici e strutture

/

4. standards

/

5. prescrizioni

/

Art. 123 - Uso N1

Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende
(aree normative 19, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. specificazione delle attività ammesse

Comprende l'industria lattiero-casearia, l'industria vinicola.

3. spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, ai locali di deposito attrezzi e macchine agricole, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento connesso all'attività di trasformazione sono considerati "allevamento industriale non suinicolo".

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione:

1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Uf = 0,45

Hmax = ml 8,00

VI = 0,5

Distanza minima dai confini = ml 10

Sm = come individuata nelle tavole di zonizzazione

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

Art. 124 - Uso N2

Attività di lavorazione agricola per conto terzi

(area normativa 21, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di manutenzione sulle medesime; comprende inoltre l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Hmax = ml 8,00

VL = 0,5

Sm = mq 10.00 per interventi di nuova edificazione

Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione:

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = ml 50

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle Zone Urbanistiche E6, E7 = ml 20

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

Art. 125 - Uso N3

Attività di riparazione di macchine agricole

(area normativa 19)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprende i locali per la riparazione delle macchine agricole, i relativi spazi di servizio.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Uf = 0,3

Hmax = ml 8,00 o quella preesistente

VI = 0,5

Distanza minima dai confini = ml 10

Art. 126 - Uso N4

Ricovero e gestione equini

(area normativa 22, 35, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. specificazione delle attività ammesse

Comprende limitatamente alle sole attività preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. il ricovero, la cura, l'addestramento di equini da sella, da gara, da esposizione, ecc.

3. spazi fisici e strutture

/

4. standards

/

5. prescrizioni

Sm = quella preesistente

Sc = quella preesistente x 1,20

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi: ml 100

Distanza minima dai confini = ml 10

Distanza minima dalle strade = ml 20

Ogni 10 mq di SF deve essere definita una superficie a verde di almeno 1.000 mq, con alberatura di H min. = ml 3 all'impianto ogni 100 mq di superficie a verde

Art. 127 - Uso P1

Industria e artigianato compatibili

(aree normative 8, 9, 10, 11, 28, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione produttiva

2. specificazione delle attività ammesse

Processi produttivi collocati in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i seguenti requisiti di compatibilità con tali contesti:

- *Assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possono coinvolgere il contesto;*
- *Eventuali emissioni e radiazioni soggette ad autorizzazione ai sensi del D.P.R. 203/88;*
- *Eventuale emissione di radiazioni elettromagnetiche che garantiscono il rispetto dei valori limite della normativa nazionale e regionale per i campi elettrici e magnetici;*
- *Emissioni acustiche entro i limiti della V classe e tali per cui l'insediamento dell'attività produttiva non generi, per le zone residenziali limitrofe, il superamento dei valori di qualità stabiliti dal D.P.C.M. del 14.11.97;*
- *Emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;*
- *Assenza di scarichi nelle acque legate al ciclo produttivo;*
- *Per i rifiuti contenenti P.C.B e P.C.T. devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 5 febbraio 1997 n.22 (decreto Ronchi), art.6, lettera m.;*
- *Consumo di materiali e di energia compatibile con la capacità delle infrastrutture presenti;*
- *Rispetto del principio generale rispetto al quale l'energia deve essere utilizzata in modo efficace;*
- *Riduzione dei consumi idrici anche mediante l'introduzione dei sistemi di riciclo nei processi produttivi;*

3. spazi fisici e strutture

Costruzioni e aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché adibite a funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

Comprendono inoltre gli spazi destinati alla esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda e alla abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

L'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella produzione o trasformazione; la superficie per esposizione e vendita potrà raggiungere un massimo di 0,30 mq/mq della superficie complessiva.

Negli interventi di nuova costruzione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 20% della Sf disposto secondo il Regolamento del Verde.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 128 - (*)

Art. 129 - Uso R

Residenza

(aree normative 1, 3, 5, 7, 8, 11, 12, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione abitativa.

2. specificazione delle attività ammesse

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle Norme di Attuazione di Attuazione del Regolamento di Igiene.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi;
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: mq 5/30
mq SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq /
10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Art. 130 - Uso S1

Pubblica amministrazione

(aree normative 2, 3, 5, 7.1, 8, 22, 23, 25, 32, 36, 37, 38, 40, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 131 - Uso S2

Istruzione

(aree normative 2, 3, 5,7.1, 8, 22, 23, 25, 31, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 132 - Uso S3

Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

(aree normative 2, 3, 5, 7, 7.1, 8, 22, 23, 25, 32, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione direzionale - servizi.

2. specificazione delle attività ammesse

Servizi sanitari, ospedalieri e assimilabili, comprendenti il ricovero; ricoveri assistiti per lungodegenti; servizi di assistenza sociale, orfanotrofi, convitti, centri di rieducazione, centri per l'infanzia, centri sociali, centri anziani, comunità assistenziali, case di riposo e simili.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq / mq di SU.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 133 - Uso S4

Organizzazioni associative

(aree normative 2, 3, 4, 5, 7.1,8, 22, 23, 25, 32, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazioni economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

/

Art. 134 - Uso S5

Organizzazione del culto religioso

(aree normative 2, 3, 4, 5, 7.1, 8, 22, 23, 25, 26, 32, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

/

Art. 135 - Uso S6

Attività ricreative e culturali

(aree normative 2, 3, 4, 5, 7.1, 8, 11, 22, 23, 25, 30, 32, 36, 37, 38, 40, 43,45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi;
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di **SG S.U.**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq / 10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq / 10 mc.

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.P. 1/3/1991, tabella 2.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 136 - Uso S7

Attività sportive

(aree normative 2, 3, 5, 7, 7.1, 8, 22, 23, 25, 30, 36, 37, 38, 40, 44, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività sportive.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive;
- amministrazione, direzione e servizi (sedi di associazioni sportive, impianti per lo sport di base privi di tribuna per il pubblico, parchi gioco, stadi, piscine, campi da gioco e altri impianti dotati di strutture per il pubblico, laghetti per la pesca sportiva).

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 137 - Uso S8

Difesa e protezione civile

(aree normative 2, 3, 5, 7.1, 8, 11, 22, 23, 25, 32, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Giustizia e attività giudiziarie, sicurezza nazionale e ordine pubblico (Carabinieri, Polizia, Guardi di Finanza, Agenti di custodia), Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- amministrazione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

/

Art. 138 - Uso S9

Servizi tecnici e tecnologici

(aree normative 2, 3, 5, 8, 22, 23, 25, 33, 36, 37, 38, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

5. prescrizioni

/

Art. 139 - Uso S10

Attrezzature cimiteriali

(area normativa 32)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Servizi cimiteriali, tumulazione, inumazione, cremazione e culto dei defunti, nonché servizi civili e religiosi connessi.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

4. standards

Parcheggi = 1 mq/10 mq di Sf

Verde = 1 mq/10 mq di Sf

5. prescrizioni

/

Art. 140 - Uso S11

Attività ricreative itineranti o temporanee

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Le attività ammesse sono temporaneamente localizzabili nelle Zone Urbanistiche G1-G3.

3. spazi fisici e strutture

Aree attrezzate per attività itineranti o temporanee: fiere e feste periodiche, spettacoli viaggianti od occasionali, mercati periodici.

4. standards

Parcheggi pubblici: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista.

5. prescrizioni

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991, tabella 2.

Art. 141 - Uso T1

Alberghi

(aree normative 2, 3, 4, 7.1, 25, 36, 36 bis, 37, 38, 39, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante, motels;
- case per vacanza, residence gestiti anche in multiproprietà;
- villaggio-albergo;
- abitazioni collettive;
- relativi amministrazione, direzione e servizi;
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia.
- ristorante

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq/mq di S.U. detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di zona urbanistica

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 142 - Uso T2

Attività ludiche

(aree normative 2, 3, 7.1, 25, 36, 36 bis, 37, 38, 42, 43, 44, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights;
- impianti sportivi privati;
- parchi divertimento;
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq/mq di S.U. detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di zona urbanistica

5. prescrizioni

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991, tabella 2.

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un solo alloggio con SU non superiore a mq 150.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto

dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

Art. 143 - Uso TC

Attività turistiche di accoglienza scoperte

(aree normative 25, 36, 36 bis, 7, 38, 40, 42)

1. funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

2. specificazione delle attività ammesse

Esercizi ricettivi scoperti, *campeggi*, a gestione unitaria, per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di mezzi propri di pernottamento, ovvero provvisti di tende, roulotte proprie o altri mezzi.

3. spazi fisici e strutture

Per l'allestimento degli spazi relativi ai mezzi privati mobili si applicano le disposizioni legislative regionali in materia (L.R. 7 gennaio 1985, n.1 e s.m.i.)

Campeggi, come definiti dalla L.R. n° 1/1985. L'uso comprende:

a) le aree attrezzate per la ricettività di cui all'art. 5, comma 2 della suddetta L.R. suddivise in:

- piazzole per mezzi di pernottamento mobili (tende, camper, roulotte) di superficie non inferiore a mq 60 ciascuna; solo nei casi e per le finalità di cui all'art. 5, comma 2, punto 1) della L.R. 1/85, la dimensione delle piazzole potrà essere inferiore alla condizione che il rapporto tra la superficie complessiva dei campeggi al netto delle aree di uso pubblico ed il numero delle piazzole non sia inferiore a mq 50 per piazzole;

- piazzole di riferimento per bungalow e simili di superficie non inferiore a mq 75. Gli allestimenti o mezzi mobili fissi dovranno avere una SU non superiore a mq 30 ed essere dotati di angolo cottura e servizio igienico con WC, doccia e lavandino.

Ai sensi dell'art. 1, comma 5 della suddetta L.R., le piazzole per allestimenti o mezzi mobili fissi non possono superare il 25% del numero complessivo delle piazzole autorizzate e comunque il numero complessivo di tali strutture non dovrà superare le 150 unità;

b) gli impianti per servizi igienici nella misura minima stabilita dall'art. 5, comma 2, punto 3) della suddetta L.R.;

c) le attrezzature ad uso ricreativo (spazi aperti ed edifici connessi) e parcheggio nella misura minima stabilita dall'art. 5, comma 2, punto 4) della suddetta L.R. di mq 8 per piazzola;

d) eventuali spazi per gli usi C1 e C2 non inclusi al punto precedente;

e) gli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale.

La Su relativa agli impianti attrezzature e servizi di cui ai precedenti punti b, c e d non può superare il 7% della superficie totale del campeggio;

I manufatti dovranno essere ad un solo piano, con un'altezza massima di metri 4; solo le attrezzature di tipo ricreativo di cui al precedente punto c) potranno raggiungere l'altezza massima di metri 6, ad un unico piano e costituite da strutture aperte e leggere.

Gli allestimenti fissi dovranno obbligatoriamente essere costituiti da manufatti interamente prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, che consentano la rimozione mediante semplice smontaggio, limitando al massimo gli ancoraggi al suolo; inoltre saranno organizzati in modo tale da assicurare il deflusso delle acque meteoriche in appositi sistemi di dispersione del suolo.

Anche le strutture di tamponamento e di tramezzatura interna saranno realizzate con elementi prefabbricati in materiale il più possibile compatibile con il contesto naturale in cui sorgono, limitando l'uso del calcestruzzo e di muratura tradizionale alla realizzazione dei soli servizi igienici collettivi, in adeguamento alle norme vigenti, anche in ampliamento a strutture esistenti.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/100 mq di SU

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq /10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq/mq di S.U. detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di zona urbanistica

5. prescrizioni

/

Art. 144 - Uso U

Usi in atto

(aree normative 13, 26, 29, 40, 41)

1. funzione di appartenenza

/

2. specificazione delle attività ammesse

Sono quelli certificati o attestati alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

3. spazi fisici e strutture

/

4. standards

/

5. prescrizioni

/

TITOLO I

CAPO V

SCHEDE GUIDA ALLA ATTUAZIONE

Art. 145- Scheda guida alla attuazione n° 1
Zona per verde pubblico e attrezzato / G1

1. classificazione

Sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. è individuata per ogni zona G1 destinata a verde pubblico la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- a) aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica.
- b) aree a verde pubblico con prevalente funzione d'arredo e di supporto alla mobilità pedonale e ciclabile (non conteggiate come standard);

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

La dotazione di verde pubblico del capoluogo deve essere potenziata principalmente attraverso:

- a) la realizzazione di una rete principale di percorsi pedonali ciclabili arredati a verde e di connessione tra aree residenziali e servizi;
- b) l'individuazione di alcune nuove aree prossime alle zone residenziali esistenti e di nuova previsione tali da costituirsi come proposta effettiva per l'organizzazione di attività ludiche.

3. indirizzi attuativi

Alla classificazione delle zone a verde pubblico operata dal P.R.G. sono associati i seguenti indirizzi attuativi:

- a) aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica

Il verde pubblico dovrà essere organizzato prevalentemente in funzione dell'utenza infantile e della popolazione anziana in rapporto anche alla prevedibile domanda del centro all'interno del quale si colloca.

Le aree di più modesta dimensione saranno prioritariamente da destinarsi ad una funzione di riposo, con punti di sosta attrezzati e copertura arborea costituita da soggetti radi ma di massa consistente e/o con impianti floreali.

Particolare attenzione è richiesta nell'uso, moderato, delle pavimentazioni (pedonali, aree di incontro e di sosta, ecc.) e nella collocazione di eventuali attrezzature.

Le aree di maggior estensione potranno essere attrezzate preferibilmente per il gioco ragazzi di età superiore e saranno provviste di attrezzature per il deposito di biciclette, di contenitori portarifiuti e saranno protette dalla viabilità anche con recinzioni, alberature, siepi;

- b) aree a verde con prevalente funzione d'arredo

Individuano le aree interne o fiancheggianti o comunque connesse al sistema della mobilità veicolare e pedonale;

All'interno di queste aree potranno essere ricavati percorsi ciclabili e pedonali, ed elementi edilizi di arredo e funzionali all'uso pubblico delle aree per verde pubblico come gazebo, chioschi, bagni, ecc.

**Art. 146 - Scheda guida alla attuazione n° 2
Tutela delle alberature**

Fino alla approvazione di uno specifico strumento di regolazione degli interventi sul verde pubblico e privato si applicano le seguenti disposizioni di tutela delle alberature naturali sotto l'aspetto ecologico, ambientale, estetico, presenti nel territorio comunale.

1. ambito di applicazione

Sono oggetto di tutela:

- a) gli alberi con un diametro del tronco di almeno cm 15, misurato ad un'altezza di cm 100 dal suolo;
- b) gli alberi con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm 10 ;
- c) gli alberi che, pur non avendo raggiunto le dimensioni di cui alle lettere precedenti, costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti.

2. Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm 12 .

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno 2 m) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.).Nel caso di nuova edificazione è richiesta un'opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

3. interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno

parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento del livello freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi.

4. autorizzazioni alla deroga

Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le Norme di Attuazione di Attuazione urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Qualora ricorrano tali casi, ovvero altre gravi condizioni che rendano inevitabile l'abbattimento o la sostanziale modifica di alberi oggetto di tutela, l'interessato dovrà presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione, alla quale deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, delle specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi

possono essere richieste altre documentazioni (per esempio, planimetrie e perizie).

5. impianti in sostituzione

L'abbattimento di una pianta oggetto di tutela è subordinata all'impegno da parte del richiedente e a proprie spese, per la sostituzione e il successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dal Comune.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al precedente punto.

6. impianti di compensazione

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica e con destinazione urbanistica di verde pubblico nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione, per il quale l'interessato verserà una somma commisurata alla piantagione di un nuovo esemplare e al suo mantenimento sino alla maturità.

7. sanzioni

Il Comune, con apposita delibera, stabilisce le ipotesi sanzionatorie cui si darà luogo per inottemperanza alle presenti norme.

8. progetto del verde negli interventi edilizi

Nel caso di ristrutturazione edilizia, ampliamenti o nuova costruzione, dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto ed al progetto di sistemazione del verde alberato e non, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto.

In particolare dovranno essere prodotti:

- a) idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- b) localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione della specie;
- c) individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

elementi di arredo esistenti e previsti.

L'abbattimento delle alberature tutelate è consentito solo previo ottenimento di autorizzazione, rilasciata a seguito di idonea richiesta con allegata la documentazione di cui ai precedenti punti a),b) e c).

Nel caso di abbattimento di un numero superiore ai 4 esemplari dovrà essere presentata Denuncia di inizio Attività.

I moduli verdi di nuovo impianto dovranno

I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie indigene; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". In linea generale le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle elencate in allegato.

I moduli verdi di nuovo impianto potranno essere localizzati nelle aree di pertinenza degli insediamenti interessati, o in difetto, in aree proposte dall'Ufficio Tecnico comunale e localizzate in relazione a quanto definito dalla Tav. P3-Zonizzazione ambientale (Siti ed elementi ordinatori della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica).

9. elenco delle specie arboree consigliate

LATIFOGLIE

Acer	Campestre
Acer	Monspessulanum
Acer	Negundo
Acer	Opalus
Acer	Platanoides
Acer	Pseudoplatanus
Acer	Robrum
Acer	Saccharinum
Aesculus	Hippocastanum
Aesculus	Parviflora
Alnus	Cordata
Alnus	Glutinosa
Alnus	Incana
Betulla	Pendula
Betulla	Pubescens
Castanea	Sativa

Carpinus	Betulus
Carpinus	Ostrya
Celtis	Australis
Cercis	Syliquastrum
Cornus	Sanguinea
Cornus	Mas
Corylus	Avellana
Crataegus	Oxycantha
Crataegus	Monoggina
Fagus	Sylvatica
Fraxinus	Excelsior
Fraxinus	Ornus
Fraxinus	Oxyphilla (Angustifolia)
Jugulans	Nigra
Jugulans	Regia
Ilex	Aquifolium
Laburnum	Anagyroides
Ligustrum	Ovalifolium
Ligustrum	Vulgare
Magnolia	Grandiflora
Malus	Silvestris
Morus	Alba
Morus	Nigra
Ostrya	Carpinifolia
Platanus	Acerifolia
Populus	Alba
Populus	Nigra Piramidalis
Populus	Nigra
Populus	Tremula
Prunus	Cerasifera
Prunus	Pissardi Nigra
Prunus	Domestica
Prunus	Avium
Pyrus	Communis
Quercus	Cerris
Quercus	Pubescens
Quercus	Robur
Quercus	Petrae
Robinia	Pseudoacacia

Salix	Alba
Salix	Caprea
Salix	Fragilis
Salix	Purpurea
Salix	Viminalis
Sorbus	Aria Communis
Sorbus	Aucuparia
Sorbus	Tornimalis (domestica)
Tilia	Cordata
Tilia	Platyphillos
Ulmus	Glabra
Ulmus	Carpinifolia

CONIFERE

Abies	Alba
Juniperus	Communis
Picea	Excelsa
Pinus	Nigra Austriaca
Pinus	Sylvestris
Taxus	Baccata

ELENCO DEGLI ARBUSTI E SIEPI CONSIGLIATI

Buxus sempervirens, Cornus Mas, Cornus Sanguinea, Cotinus Coggygria, Crataegus Monogyna, Crataegus Oxycantha, Euonymus Europaeus, Hippophae Rhamnoides, Ilex Aquifolium, Ligustrum Vulgare, Lonicera Caprifolium, Lonicera Xilostem, Pyracantha coccinea, Rhamnus Catharticus, Rhamnus Frangula, Rosa Canina, Sambucus Nigra, Sarothamnus Scoparius, Spartium Junceum, Viburnum Lantana, Viburnum Opulus

**Art. 147- Scheda guida alla attuazione n° 3
Zona per servizi scolastici / G2**

1. classificazione

La cartografia della Variante Generale al P.R.G. non individua per ogni zona G2 la tipologia del servizio ammesso né se si tratta di attrezzatura esistente, confermata o di previsione, pertanto per ogni zona G2 si intendono ammessi le destinazioni seguenti:

servizi prescolastici (nido e materna);

- scuola elementare;

- scuola media inferiore;

- altri istituti scolastici.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

**Art. 148 - Scheda guida alla attuazione n° 4
Zona per servizi di interesse comune / G3**

1.classificazione

La cartografia della Variante Generale al P.R.G. non individua per ogni zona G3 la tipologia del servizio ammesso né se si tratta di attrezzatura esistente, confermata o di previsione, pertanto per ogni zona G3 si intendono ammessi le seguenti funzioni di servizio:

- S1- pubblica amministrazione
- S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- S4 - organizzazioni associative
- S5 - organizzazione del culto religioso
- S6 - attività ricreative e culturali
- S8 - difesa e protezione civile
- S10- attrezzature cimiteriali

Nella zona G3* è inoltre ammessa la funzione di servizio:

S2 – istruzione

per una quota non prevalente rispetto alle restanti funzioni di servizio consentite, nonché la realizzazione di locali per sede/uffici del soggetto privato al quale, eventualmente, verrà affidata la gestione delle funzioni di servizio ammesse e/o previste , di superficie max non superiore a mq 300.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi /

3. indirizzi attuativi /

**Art. 149 - Scheda guida alla attuazione n° 5
Zona per parcheggio pubblico / G4**

1. classificazione

I parcheggi pubblici sono dal P.R.G. classificati secondo la specifica destinazione funzionale, cui sono associati i seguenti indirizzi esecutivi:

P1 - Aree di sosta per autoveicoli, direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti

I posti macchina sono in genere disposti su una fila direttamente accessibili dalla viabilità di distribuzione urbana o su una o più file con interposta corsia di distribuzione.

Nelle aree di parcheggio di nuova realizzazione e in quelle soggette a ristrutturazione sono da evitarsi o da correggere, se esistenti, le situazioni di conflitto con la circolazione sulla viabilità e le condizioni di carenza di sicurezza dei pedoni.

Ove siano prevedibili frequenti operazioni di carico e scarico di merci dagli automezzi le singole piazzole dovranno essere facilmente accessibili dai marciapiedi convenientemente dimensionati per poter agevolare tali manovre.

L'arredo a verde dovrà essere commisurato alla dimensione e ubicazione dell'area di parcheggio, potendosi prevedere sia alberature (almeno 1 elemento arboreo di H non inferiore a 4 m ogni 3 stalli di sosta) sia sistemazioni con fioriere o a prato di eventuali aiuole o spartitraffico, garantendo comunque il massimo di accessibilità alle singole piazzole di parcheggio.

P2 - Aree di sosta mista per mezzi leggeri e pesanti

Tali aree sono individuabili all'interno di alcune zone produttive o a servizio di strutture poste lungo la viabilità principale (aree di sosta di mezzi pubblici, aree di sosta presso ristoranti, ecc.).

Separazione delle aree di sosta per le diverse tipologie di mezzi ospitati e adeguate aree per la manovra dei mezzi sono i principali elementi da riguardare nella organizzazione di tali aree.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

**Art. 150 - Scheda guida alla attuazione n° 6
Zona per servizi tecnologici / G5**

1. classificazione

Sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. è individuata per ogni zona G5 destinata a servizi tecnologici la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- T1 - impianti tecnologici per la captazione e distribuzione dell'acqua;
- T2 - impianti tecnologici per la distribuzione di energia elettrica;
- T3 - impianti tecnologici per le comunicazioni telefoniche;
- T4 - impianti tecnologici per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti;
- T5 - impianti tecnologici per la raccolta dei rifiuti ingombranti e raccolta differenziata.

E' inoltre indicato se trattasi di attrezzatura esistente e confermata ovvero esistente ma da assoggettare a programmi di dismissione e/o trasferimento ovvero se non esistente e prevista.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

**Art. 151 - Scheda guida alla attuazione n° 7
Zona per la mobilità / H1**

1. classificazione

Le zone per la mobilità sono destinate agli usi C6 e si articolano in:

- a) ferrovia e attrezzature annesse;
- b) strade, aree destinate a strade e intersezioni stradali e relative fasce di pertinenza.

Nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. le strade sono individuate e classificate nel seguente modo:

viabilità extraurbana:

autostrade (tipo A);

strade primarie regionali (tipo B);

strade di rilievo intercomunale (tipo C);

strade di rilievo comunale (tipo F1);

strade locali (tipo F2);

- viabilità in ambito urbano:

strade di quartiere (tipo E);

strade locali (tipo F).

E' inoltre indicato se trattasi di viabilità esistente o prevista, nonché il tipo di intersezioni, nonché il tipo di intersezioni dei differenti tipi di viabilità.

La classificazione sopraesposta è riassunta nelle seguenti tabelle:

VIABILITÀ EXTRAURBANA (esterna ai centri abitati)

definizione PRG	classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)	caratteristiche tecniche della sezione di progetto (CNR, Norme di Attuazione Attuazione tecniche, n. 78/80)	fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)
- di tipo A: autostrade	<p>autostrada (tipo A): strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsi di marcia, eventualmente banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.</p>	<p>CNR II (velocità 100-130 km/h, due carreggiate di 12 ml ciascuna, totale sezione 30 ml, incroci a livelli sfalsati, accessi regolati)</p>	60 ml

VIABILITÀ EXTRAURBANA (esterna ai centri abitati)

definizione PRG	classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)	caratteristiche tecniche dell'azione di progetto (CNR, Norme di Attuazione Attuazione tecniche, n. 78/80)	fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)
<p>- di tipo B: strade primarie regionali di interesse regionale, interregionale, di viabilità regionale, raccordata alla rete nazionale)</p>	<p>strada extraurbana principale (tipo B): (strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie a motore; per eventuali categorie di altri utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di accelerazione e decelerazione.</p>	<p>CNR III (velocità 80-100 km/h, carreggiata 15,00 ml, totale sezione 18,6 ml, incroci a livelli falsati);</p>	<p>40 ml</p>
<p>- di tipo C:</p>	<p>strada extraurbana</p>	<p>CNR IV</p>	<p>30 ml</p>

<p>strade di rilievo intercomunale (di interesse regionale; svolgono funzione di raccordo tra le reti di interesse regionale o interregionale e la viabilità locale; di collegamento tra centri abitati principali)</p>	<p>secondaria (tipo C): (strada ad unica sub-carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.</p>	<p>(velocità 80-100 km/h, carreggiata 7,5 ml, totale sezione 10,5 ml, incroci a raso)</p>	
<p>- di tipo F1: strade di rilievo comunale (località esterne ai centri abitati, distribuzione centri minori e delle aree agricole)</p>	<p>strada locale (tipo F): strada extraurbana opportunamente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.</p>	<p>CNR V (velocità 60-80 km/h, carreggiata 7 ml, totale sezione 9,5 ml)</p>	<p>20 ml</p>
<p>- di tipo F2: strade locali (tutte le altre strade locali esterne ai centri abitati, sia pubbliche che private)</p>	<p>strada locale (tipo F): strada extraurbana opportunamente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.</p>	<p>CNR VI (velocità 40-60 km/h, carreggiata 6 ml, totale sezione 8 ml.)</p>	<p>20 ml (10 ml. per le strade vicinali)</p>

VIABILITA' URBANA (interna ai centri abitati)

<i>Definizione PRG</i>	<i>classificazione funzionale</i> (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)	<i>caratteristiche tecniche della sezione di progetto</i> (CNR, Norme di Attuazione Attuazione tecniche, n. 78/80)	<i>fasce di rispetto stradale</i> (NCS, articoli nn. 26-28)
- di tipo D: strade di scorrimento (svolgono funzione di scambio tra traffico urbano ed extraurbano)	strada urbana di scorrimento (tipo D): strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed eventuale corsia per il mezzo pubblico, banchine pavimentate e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.	(carreggiata 14,520 ml, totale sezione 23 ml)	
- di tipo E: strade di quartiere (di collegamento interno ai centri abitati)	strada urbana di quartiere (tipo E): strada ad unica carreggiata, con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterne alla carreggiata.	(carreggiata 7 ml, totale sezione 15,5 ml)	
- di tipo F:	strada locale (tipo F):	(carreggiata 6,5 ml,	

strade locali (di distribuzione interna alle zone urbane e accesso alle unità edilizie)	strada opportunamente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.	urbanat	totale sezione 10,5 ml)	
---	--	---------	-------------------------	--

2. distanze di rispetto

Alla viabilità della Variante Generale al P.R.G. si applicano le distanze di rispetto misurate a partire dal ciglio stradale secondo la classificazione riportata sulla tav. P4 della variante generale al P.R.G., determinate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495.

Al riguardo si veda "Vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale" di cui al Titolo 2, capo II.

Tuttavia la distanza di rispetto dall'Autostrada A14 all'interno delle Zone Urbanistiche D1 (P.I.P.) di cui al P.R.G. approvato con delibera di G.R. n 3331 del 22 luglio 1986, è ridotta a m 25 dalla recinzione della proprietà autostradale in seguito alla costruzione della terza corsia.

8.accessi.

Gli accessi alla viabilità della Variante Generale al P.R.G., esistente e di progetto, devono rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 44, 45, 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

4. studi di impatto ambientale

I progetti di viabilità extraurbana di tipo B devono essere completi della previsione delle misure di mitigazione che risultano necessarie in seguito allo studio di impatto ambientale; tra tali misure devono comunque essere previsti:

- attraversamenti pedonali protetti;
- attraversamenti a protezione delle specie ambientali;
- aree marginali alle sedi stradali destinate all'equipaggiamento vegetazionale per la mitigazione degli impatti;
- percorsi e attraversamenti ciclabili.

Art. 152 - Scheda guida alla attuazione n° 8

Percorsi ciclabili

1. classificazione

Gli elaborati cartografici relativi alla "Classificazione della viabilità" individuano i principali percorsi ciclabili esistenti e di progetto.

I percorsi ciclabili non sono indicati come Zona Urbanistica, ma possono essere localizzati o in corrispondenza di zone H esistenti o di progetto, o in altre Zone Urbanistiche (G, F o E1). Possono anche essere inclusi all'interno di aree di espansione in corso di attuazione, oppure di aree di nuova previsione; in quest'ultimo caso la realizzazione degli stessi è da considerarsi a carico dei comparti medesimi, come indicato dalle schede urbanistiche relative ad ognuno.

Nel caso i percorsi individuati ricadano in zona B è previsto l'obbligo di costituire una servitù di passaggio nel momento in cui verrà realizzato l'intervento sul lotto interessato.

La progettazione esecutiva stabilirà le caratteristiche dimensionali e le specifiche tecniche dei percorsi e dovrà curarsi dei rapporti funzionali e visivi tra percorso e suo intorno immediato.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

Art. 153 - Scheda guida alla attuazione n° 9
Prescrizioni per l'edificazione

1. edifici accessori in zone edificate

La realizzazione di edifici accessori quali garages, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purchè tali costruzioni vengano realizzate, sia dal punto di vista architettonico che da quello dei parametri ed indici urbanistici, in coerenza con l'edificio o gli edifici esistenti nel lotto. A tal fine, in sede di richiesta di concessione, il progetto dovrà essere esteso anche alle parti già esistenti, così come il calcolo degli indici urbanistici.

E' consentita la costruzione sul confine di proprietà o, comunque, a distanza inferiore a quella di norma nel caso in cui tali edifici accessori siano completamente interrati.

E' ammessa la costruzione in aderenza con altezze superiori a quella del precedente comma e comunque fino ad un massimo di ml 2,40 qualora esista l'accordo tra i proprietari confinanti, che deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2. edificazione in aree contigue

Fatta eccezione per le zone agricole il calcolo degli indici di cui alle presenti norme, per la definizione delle superfici e dei volumi realizzabili, può essere riferito soltanto ad aree fisicamente contigue e con unica classificazione nelle tavole di piano.

3. accessi carrai

Il percorso di accesso veicolare ai lotti dovrà essere realizzato in modo che il tratto di immissione alla viabilità pubblica o di uso pubblico, per almeno ml 3,00 risulti perfettamente pianeggiante.

Parimenti la posizione del cancello di chiusura dell'accesso carraio dovrà essere arretrata dal confine verso la viabilità di almeno ml 3,00.

4. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

5. indirizzi attuativi

/

Art. 154 - Scheda guida alla attuazione n° 10
Zona D4 per attività produttive soggette a particolari
prescrizioni attuative

1. classificazione

Si tratta di aree occupate da insediamenti a carattere produttivo che per le caratteristiche dell'insediamento preesistente o di nuovo impianto sono oggetto di particolari prescrizioni attuative.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

Zona D4.1 (viale Libertà - Arena Arcobaleno)

La Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.1 è destinata ad attrezzature di servizio S, commerciali C (ammesse esclusivamente al Piano terra), residenziali R (ammesse esclusivamente al piano primo).

I tipi di intervento ammessi sono quelli trasformativi in applicazione dell'UF = 0,30 mq/mq di SF.

Il P.R.G. si attua mediante Piano di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.), le altezze massime non possono essere superiori a ml.8,50, le aree per opere di urbanizzazione non sono definite cartograficamente, ma sono definite in relazione a quanto stabilito dal Piano di attuazione ed in misura non inferiore a.

-verde attrezzato = 25 mq/mq di SU

-parcheggi = 5 mq/mq di SU.

La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. dal perimetro del Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto - C.D.).

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in mq 60,00, inoltre non sono computati nella SU tutti i parcheggi realizzati in soluzione completamente interrati.

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune tutte le aree eventualmente individuate in cartografia della Variante Generale al P.R.G. all'interno del

perimetro del Comparto Diretto, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).

Nell'ambito della formazione del Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) si dovrà convenzionare, tra l'altro, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti attuatori del 50% delle SU complessive ammesse edificate.

Inoltre le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.

Cioè, realizzate a cura dei soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza all'impianto non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di irrigazione e di illuminazione.

Non è applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione.

I privati proprietari delle aree comprese negli ambiti definiti dal Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) concorrono ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree in misura proporzionale alle quote delle aree possedute.

Le sole superfici classificate con destinazione verde pubblico corrispondenti allo standard prescritto, non individuate o non individuate in misura sufficiente nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G., possono essere reperite secondo le modalità attuative consentite dall'art. 18 della L.R. 30/1/1995 n° 6 in aree, esterne al perimetro di intervento, aventi idonea destinazione e definite dal Piano dei Servizi.

In sede di Convenzione potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative anche alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno eventualmente essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto CD), in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

Zona D4.2 (via Magellano – Parco Giochi)

La Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.2 è destinata ad attrezzature ludiche di servizio al turismo. I tipi di intervento ammessi sono quelli manutentori, adeguativi. Non sono ammessi incrementi di SU e di volume.

Zona D4.3 (via ex S.S.n°16 “Adriatica”)

Zona D4.4 (viale Marina angolo via M.Polo)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.4 sono ammesse destinazioni C1, C2, C3, C4, C7, R.

Gli interventi ammessi sono quelli conservativi, adeguativi e trasformativi con indice UF = 0,50 mq/mq; rapporto di copertura non superiore a 0,50; Hmax non superiore a 10,50 ml e gli ulteriori parametri di cui alla zona urbanistica B3.

L’attuazione della Variante Generale al P.R.G. è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale si definirà la cessione gratuita al Comune delle aree funzionali alla razionalizzazione della viabilità posta a margine della zona D4.4.

Zona D4.5 (via Cagnona Nuova/S.P.n°10 “Cagnona” – Pista Mini Moto)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.5 sono ammesse le destinazioni ludiche all’aperto di servizio al turismo ammettendo una Su complessiva di 500 mq dei quali max 250 per esercizio pubblico.

Zona D4.6 (via Circonvallazione – nei pressi del Distributore ERG)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.6 sono ammesse le attività ricettive connesse alla viabilità (motel) e pubblici esercizi, in misura non superiore all’80% della SU realizzabile, nonché artigianato di servizio all’auto in misura non superiore al 20% della SU realizzabile.

E’ ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia con una SU max di 120 mq.

L’altezza massima è definita in ml. 10,50.

Gli interventi dovranno assicurare una dotazione di spazi pubblici, con esclusione delle sedi viarie e delle piazzole di ritorno delle strade a fondo cieco, pari alla SU ammessa in relazione all’indice UT = 0,75 mq/mq, al rapporto Q = 0,50, all’indice VL = 0,50, alla distanza dell’edificazione di almeno 30,00 ml dalla S.P. n.10 bis.

Gli spazi pubblici di cui al comma precedente sono definiti in parcheggi pubblici nella misura del 40% del totale richiesto ed aree a verde pubblico nella misura del 60%. che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.

In particolare per quanto attiene alle zone a verde pubblico dovranno essere realizzate a cura dei soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza all'impianto non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato. Tuttavia, in alternativa, è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico.

Zona D4.7 (via Stradone – Stabilimento Rossi/Gucci)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.7 sono ammesse destinazioni produttive di nuovo impianto C1, C2, C3, C5, C7, D, I, P, S.

Sono ammessi interventi conservativi, adeguativi e trasformativi secondo quanto definito per le zone urbanistiche D3, punto 2. *Parametri.*

Le altezze massime ammesse sono definite il 16,00 ml.

L'intervento è subordinato alla approvazione di Piano Urbanistico Attuativo mediante il quale si convenzionerà, tra l'altro, l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie, della viabilità di accesso alle aree produttive, alla realizzazione della Variante della S.P.13 bis ed alla nuova rotatoria definita dal P.R.G. nella cartografia di progetto, alla cessione delle relative aree ed opere al demanio comunale e provinciale, alla cessione al Comune, o alla loro monetizzazione, delle aree destinate a parcheggi pubblici, nella misura minima del 5% della ST, alla cessione ed all'attuazione di quota parte delle contigue aree destinate a Parco Territoriale F2.

In particolare le aree destinate a verde pubblico, definite fino da ora in misura non inferiore a 20.000 mq, potranno essere reperite all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dai Piani dei Servizi, o potranno essere monetizzate.

Inoltre dovranno essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete drenante.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete drenante o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni per la sicurezza degli addetti.

Zona D4.8 (via Don Sturzo – Stabilimento Gobbi Cloves)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.8 sono confermate le attività produttive P preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

I tipi di intervento ammessi sono quelli conservativi, manutentori e trasformativi per l'attuazione di una SU max di 1.500 mq, da destinare ad attività artigianali laboratoriali ed uffici, e da realizzarsi ad una distanza minima di ml.25,00 dai fabbricati residenziali esistenti compresi nel PUA adiacente, approvato con delibera di C.C. n. 142 del 10.10.1995.

Il P.R.G. si attua mediante Piano di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto), le altezze massime non possono essere superiori a ml.8,00 per le strutture destinate alla produzione e a ml 10,50 per il corpo uffici.

Le aree per standards sono definite in misura non inferiore a:

-verde pubblico, pista pedonale e ciclabile di collegamento con Via Bellaria =mq.2.191

-parcheggi pubblici = 0,30 mq/mq di SU.”

La superficie di intervento è individuata sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. dal perimetro del Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto - CD), ed in sede di stipula della Convenzione allegata al Comparto Diretto stesso, potrà essere definita la totale o parziale monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione di cui al comma precedente.

Oneri di redazione del progetto e realizzazione delle piste ciclabili, compresa la loro illuminazione, saranno a carico del soggetto attuatore.

Per le aree non in proprietà, qualora il Comune attuerà procedure espropriative, il soggetto attuatore corrisponderà il prezzo pagato dall'Amministrazione per un'area pari a mq.350.”

Zona D4.9 (via Bellaria Nuova)

La Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.9 , St = mq 6.300, è destinata alla funzione ricettiva, turistica, ludica T per una SU max di mq 1.000 , funzione commerciale C2 (pubblico esercizio) per una SU max di mq 250 , nonché artigianato di servizio all'auto per una SU max di mq 250.

E' ammessa, in aggiunta alla potenzialità edificatoria sopra indicata, la realizzazione di un alloggio per il custode di SU non superiore a mq 80 .

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Il P.R.G. si attua mediante Progetto di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.), le altezze massime non possono essere superiori a ml 8,50 .

Le aree per standards, da realizzare/attrezzare e cedere gratuitamente al Comune non devono essere inferiori a :

-verde pubblico attrezzato = 20/30 mq/mq di SU

-parcheggi pubblici = 10/30 mq/mq di SU.

Tali aree dovranno essere localizzate prevalentemente lungo il confine con l'adiacente distributore carburanti.

Non è applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione.

L'intervento è subordinato dalla realizzazione di un adeguato accesso carrabile diretto dalla pubblica via.

TITOLO II

NORME DI ATTUAZIONE RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

Art. 155 - Articolazione delle Norme di Attuazione di Attuazione attinenti al sistema dei vincoli

Nel presente testo sono contenute le Norme di Attuazione di Attuazione relative ai vincoli che agiscono sul territorio in forza di leggi, di piani approvati, di determinazioni della Variante Generale al P.R.G., incidendo sulle possibilità, sulle forme, sulle procedure, non sui contenuti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le quali ubbidiscono viceversa a logiche di pianificazione espresse normativamente dal corpo delle "Norme di Attuazione di Attuazione urbanistiche".

L'articolazione delle Norme di Attuazione di Attuazione relative al sistema dei vincoli è la seguente:

CAPO I -VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

- Vincolo idraulico
- Vincolo cimiteriale
- Tutela delle cose di interesse artistico e storico
- Protezione delle bellezze naturali
- Zone ed elementi di interesse storico archeologico
- Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Distanze minime a protezione del nastro ferroviario
- Zone di salvaguardia infrastrutturale
- Rispetto a elettrodotti
- Vincolo sismico
- Rispetto ai pozzi idropotabili
- Rispetto a metanodotti
- Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze

CAPO II -VINCOLI DI LIMITAZIONE O SUBORDINAZIONE A STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

- Aree di riqualificazione della costa e dell'arenile
- Zone urbanizzate in ambito costiero
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
- Colonie marine
- Zone sottoposte a progetti di tutela, recupero e valorizzazione

CAPO III - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G. (sono rappresentati sulle tavv. P1.1÷P1.11 della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:5.000)

- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale
- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale
- Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale
- Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale
- Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo
- Rispetto all'abitato.
- Tutela dei corpi idrici
- Tutela delle zone di vulnerabilità intrinseca
- Tutela delle zone esondabili
- Prescrizioni generali attinenti agli aspetti geologici ed idrogeologici
- Tutela della viabilità storica
- Unità di paesaggio

TITOLO II

CAPO I

VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

Art. 156 - Vincolo idraulico

1. legge istitutiva

TESTO UNICO SULLE OPERE IDRAULICHE, REGIO DECRETO 25 LUGLIO 1904, n° 523

2. oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche.

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori".

Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori".

Art. 157 - Vincolo cimiteriale

1. legge istitutiva

REGIO DECRETO 27 LUGLIO 1934, n° 1265

2. oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 100 ml stabilito con delibera di C.C. n°06 del 19.01.2004, ai sensi dell'art.338 del R.D. 27.12.1934 n°1265 "T.U. Leggi sanitarie", come modificato dall'art. 28 della L.01.08.2001 n°166, (parere A.USL prot.n°66/2004(E) e presa d'atto Giunta Provinciale con delibera n°18356/85 del 09.03.2004).

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934

Facoltà del Prefetto di emettere Decreto (attualmente sostituito da provvedimento del Sindaco) di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di ml 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di ml 50 per gli altri comuni ⁽³⁾.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

³) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1.
Altri riferimenti:
- L.R. 4.5.1982 n° 19 art. 43 e art. 5;
- Circ. Reg. 16.10.1984 prot. 61.2.6/12575.

Art. 158 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico

1. legge istitutiva

LEGGE 1/6/1939 n° 1089

2. oggetto del vincolo

- a) le cose che interessano la paleontologia;
- b) le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà;
- c) le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1);
- d) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2) Legge 1.6.1939 n.1089.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (artt. 2-3) Legge 1.6.1939 n.1089.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Inserimento negli elenchi ministeriali.

Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (art. 2-3) Legge 1.6.1939 n.1089.

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11) Legge 1.6.1939 n.1089.

Facoltà del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con l'obbligo dei privati a rimborsare allo Stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17) Legge 1.6.1939 n.1089.

Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18) Legge 1.6.1939 n.1089.

Facoltà del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali di prescrivere le distanze, le misure e le altre Norme di Attuazione dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21) Legge 1.6.1939 n.1089.

Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (artt. 23-24) Legge 1.6.1939 n.1089.

Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31) Legge 1.6.1939 n.1089.

Facoltà di espropriare per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54) Legge 1.6.1939 n.1089.

Art. 159 - Protezione delle bellezze naturali

1. legge istitutiva

LEGGE 29 GIUGNO 1939, n° 1497, PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

2. oggetto del vincolo

Località sottoposte a vincolo paesistico per effetto dell'art. 1 del D.M. 21 settembre 1984, convertito in Legge con modificazioni dalla L. 8 agosto 1985, n° 431. Tali località sono perimetrate nella tav. P2 della presente Variante Generale al P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di distruggere e di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'esteriore aspetto del bene protetto art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n.1497.

Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire sui beni ricompresi nelle zone vincolate alla preventiva autorizzazione dell'Ente preposto (art. 7), e di non cominciare i lavori senza aver avuto la preventiva autorizzazione; secondo quanto disposto dalla circolare regionale del 10 ottobre 1985 l'autorizzazione è di competenza Comunale per la delega disposta dalla legge regionale 1 agosto 1978, n. 26; il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata, deve rilasciare o negare l'autorizzazione entro 60 giorni e trasmettere copia dell'autorizzazione e relativa documentazione alla Regione e al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (che ha facoltà di annullare l'autorizzazione nei successivi 60 giorni, con provvedimento motivato).

Il privato può ricorrere direttamente al Ministero nel caso di mancata risposta da parte del Comune entro i 60 giorni previsti. Non vale comunque il silenzio-assenso. Gli interventi per cui non è richiesta autorizzazione, secondo la Regione Emilia-Romagna, oltre a quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, sono quelli indicati dalla legge regionale n. 47/1978 come Restauro Scientifico e Restauro e risanamento conservativo, "con le eventuali limitazioni derivanti dall'obbligo di non alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici".

Divieto di porre in opera in prossimità dei luoghi e delle cose protette di cartelli o altri mezzi di pubblicità, se non previa autorizzazione (art. 14 Legge 29 giugno 1939 n.1497).

Art.159 bis- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

1. fonte istitutiva

D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

2. oggetto del vincolo

Aree di concentrazione di materiali archeologici individuate con specifica simbologia puntuale negli elaborati cartografici di P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia di P.R.G., è comunque disciplinato dal D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e dall'art. 21A delle Norme del P.T.C.P.

Nelle aree di concentrazione di materiali archeologici di cui al presente articolo sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo" le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali.

Tali trasformazioni sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento si intendono prive di efficacia le prescrizioni di cui al comma precedente.

Ai fini della applicazione della presente norma, nel caso delle individuazioni puntuali delle aree di cui al presente articolo, si intende ad esse associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 metri di raggio, avente lo stesso valore normativo.”

Art. 160 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.

1. legge istitutiva

D.M. 1/4/1968 n° 1404

L.R. 7/12/1978 n° 47

D.L. 30/4/1992 n° 285

D.P.R. 16/12/1992 n° 495

D.L. 10/9/1993 n° 360

2. oggetto del vincolo

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.R.G.:
 - . 60 m per le strade di tipo A
 - . 40 m per le strade di tipo B
 - . 30 m per le strade di tipo C
 - . 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"
 - . 10 m per le "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 Piano 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
 - . 20 m per le strade di tipo D

.10 m Via Bellaria Nuova per il tratto compreso all'interno del territorio urbanizzato

- il P.R.G. fissa per le strade di tipo E ed F all'interno dei centri urbani le seguenti distanze:
 - . 10 m per le strade di tipo E
 - . 5 m per le strade di tipo F
- 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 distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 5 m per le strade di tipo A, B
 - . 3 m per le strade di tipo C, F
- le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 3 m per le strade di tipo A
 - . 2 m per le strade di tipo B.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

/

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Classificazione operata in base al D.L. 285/1992.

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale⁽⁴⁾.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle Norme di Attuazione di Attuazioni Zona Urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze

⁴) Vedi anche:
Circolare Ministeriale n° 1350 del 10/10/1968;
L.R. 7/12/1978 n° 47 art. 45.

fissate dal regolamento di attuazione del Codice della Strada, conservazione dello stato di natura.

Art. 161 - Distanze minime a protezione del nastro ferroviario

1. legge istitutiva

L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.

D.P.R. 11/7/1980 n° 753

2. oggetto del vincolo

Distanze dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da rispettare, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti di edifici o manufatti di qualunque specie:

- distanza minima 30 m;

- distanza minima 50 m in caso di fornaci, fucine e fonderie.

Specifiche disposizioni sono dettate per la messa a dimora di siepi o piante, per la costruzione di muri di cinta o recinzioni, per l'escavazione.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

E' vietato costruire o ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie (art. 49); sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi, manutentori, la delimitazione, mentre gli interventi di ampliamento, se ammessi dalle Norme di Attuazione di Attuazione della Zona Urbanistica corrispondente, sono ammessi purché l'ampliamento avvenga senza diminuire la distanza dalla ferrovia.

Per ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente al 15 novembre 1980, il vincolo si applica, a partire dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della Prefettura competente dell'avviso dell'avvenuta approvazione, a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi entro la data suddetta; i comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie (art. 50).

Distanze inferiori possono essere autorizzate in relazione a quanto stabilito dall'art.60 del D.P.R. 753/1980

Art. 162 - Zone di salvaguardia infrastrutturale

1. fonte istitutiva

P.R.G.

2. oggetto del vincolo

Aree comprese entro i limiti indicati nelle tavole di zonizzazione come ambito di possibile definizione di nuove tratte di viabilità di progetto, che alla data di adozione delle presenti norme non si ritiene opportuno definire.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

/

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Le zone agricole comprese nelle Zone di salvaguardia infrastrutturale sono inedificabili, cioè in esse è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione di qualsiasi fabbricato. Per quanto attiene i fabbricati preesistenti in territorio agricolo gli interventi edilizi sono ammessi in relazione a quanto stabilito per le relative Zone urbanistiche.

Le aree agricole comprese nelle zone di salvaguardia infrastrutturale tuttavia, per insediamenti esterni a queste zone, concorrono alla determinazione della SU con destinazioni d'uso connesse alla funzione agricola.

Art. 163- Rispetto a elettrodotti

1. legge istitutiva

D.M. LL.PP. 21 marzo 1988 n.449

D.P.C.M. 23 aprile 1992

Legge Regione Emilia Romagna n.30 del 31 ottobre 2000

Direttiva Regione Emilia Romagna n.197 del 20 febbraio 2001

2. oggetto del vincolo

Per gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, per gli impianti per la telefonia mobile e per gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica sono recepite le prescrizioni di cui alla L.R. n.30 del 31 ottobre 2000 e della Direttiva RER n. 197 del 20 febbraio 2001.

In particolare per quanto attiene agli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, individuati con specifica simbologia lineare negli elaborati cartografici di P.R.G., le fasce laterali di rispetto, da misurarsi a partire dalla proiezione dell'asse centrale della linea e complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa sono:

linea 132Kv: ml 50 (esterne al T.U.); ml 30 (interne al T.U.)

linea 380Kv: ml 100 (esterne al T.U.); ml 65 (interne al T.U.)

linee 15 Kv: ml 20 (esterne al T.U.).

Nelle fasce di rispetto di cui sopra valgono le prescrizioni relative alle funzioni ammesse di cui alla L.R. 31 ottobre 2000, n.30, art.13, comma 4°.

Inoltre per tutti i comparti attuativi confermati o previsti dal presente P.R.G., va verificato l'eventuale loro attraversamento da parte di elettrodotti di potenza superiore a 15Kv per determinare l'applicazione delle relative fasce di rispetto, secondo i criteri stabiliti alla Direttiva Regionale n. 197 del 20 febbraio 2001.

"A seguito dell'interramento o spostamento delle linee di trasmissione dell'energia elettrica e conseguentemente al loro collaudo da parte degli Enti/Società preposte, automaticamente saranno eliminate/modificate le fasce di rispetto senza la necessità di eseguire una specifica variante allo stesso strumento urbanistico".

Comma introdotto dalla Variante Parziale n°12 al PRG nella stesura controdotta, approvata con deliberazione C.C. n° 40 del 29.11.2011.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Rispetto nei confronti dell'edificazione, dell'attraversamento di ferrovie, ponti e viadotti e della coesistenza con opere diverse.

E' fatto obbligo per ogni intervento previsto in prossimità dei tracciati indicati nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. di richiedere agli enti preposti il nulla-osta di competenza.

Art. 164 - Vincolo sismico

1. legge istitutiva

LEGGE 2/2/1974 n° 64

L.R. 19/6/1984 n° 35 come modificata dalla L.R. 14/4/1995 n° 40

2. oggetto del vincolo

Tutto il territorio comunale classificato sismico ai sensi dell'art. 3 della L. n° 64/1974.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Dalla pubblicazione del provvedimento di classificazione

4. contenuti ed effetti del vincolo

Obbligo del deposito del progetto esecutivo di opere edilizie prima dell'inizio dei lavori presso il Servizio Provinciale Difesa del Suolo ovvero di autorizzazione preventiva nel caso di opere di rilevante interesse pubblico.

Osservanza delle Norme di Attuazione di Attuazione tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al Decreto LL.PUA. del 16/1/1996.

Osservanza delle disposizioni regolamentari concernenti le modalità di controllo delle opere nelle zone sismiche di cui al Regolamento Regionale 13/10/1986 n° 33 come modificato dal Regolamento Regionale 5/4/1995 n° 19

5. disposizioni particolari

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono tendere a conseguire un maggior grado di sicurezza alle azioni sismiche.

La concessione edilizia comunale che preveda interventi di recupero edilizio nelle categorie A1) o A2), di cui all'art. 36 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modificazioni, individua le particolari esigenze architettoniche, ambientali ed estetiche per le quali è consentito il ricorso a tecniche di intervento anche non specificamente menzionate dalla normativa tecnica sismica, purchè se ne dimostri, con adeguata documentazione, l'uguale efficacia.

Le deroghe previste dall'art. 12 della Legge 2 febbraio 1974, n° 64 possono essere richieste solamente per gli interventi edilizi nei centri storici, individuati ai sensi dell'art. 36 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modificazioni,

qualora le prescrizioni del piano regolatore generale o dei piani attuativi non consentano l'osservanza delle Norme di Attuazione di Attuazione tecniche.

I progetti edilizi relativi al rinnovo e alla sostituzione di parti strutturali, anche da attuarsi per una singola unità immobiliare, comprendono gli elementi necessari a dimostrare che non si modifica in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Nel caso di complessi edilizi la documentazione necessaria a dimostrare gli interventi previsti non arrecano aggravii agli edifici contigui può essere sostituita dalla documentazione inerente agli strumenti urbanistici attuativi, qualora compresa il rilievo geometrico e strutturale del complesso.

Gli interventi edilizi che danno luogo a ricostruzione debbono essere realizzati, salvo i casi di deroga, con il rispetto delle altezze, delle distanze e delle altre Norme di Attuazione di Attuazione tecniche per le nuove costruzioni previsti dalle disposizioni emanate ai sensi dell'art. 3 della Legge 2 febbraio 1974, n° 64.

Art. 165 - Rispetto ai pozzi idropotabili

1. legge istitutiva

D.P.R. 25/5/1988 n° 236

2. oggetto del vincolo

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.

E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

Art. 166 - Rispetto a metanodotti

1. legge istitutiva

D.M. 24 novembre 1984

2. oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, come evidenziato nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

Art. 167 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze

1. legge istitutiva

R.D.L. 8 maggio 1904, n° 368, Testo Unico sulle bonificazioni

2. oggetto del vincolo

Corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione del Consorzio di Bonifica, nonché argini, strade e altre pertinenze consorziali.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Il vincolo è regolato tramite il Regolamento per le concessioni precarie e le licenze approvato del Consorzio di Bonifica e successive modificazioni e integrazioni.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni vincolanti.

Obbligo di rispetto di una fascia accessibile di 5 ml lungo i cigli dei canali, riservata alla manutenzione degli stessi.

Divieto assoluto di taglio di argini o alterazione delle sezioni dei canali, aratura e coltivazione negli alvei, nelle scarpate e sommità arginali e nelle zone di rispetto fino a 3 ml dal ciglio dello scolo o dal piede degli argini dei canali.

Divieto assoluto di costruzione di fabbriche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10 ml dal ciglio o dal piede esterno dell'argine.

TITOLO II

CAPO II

VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Art. 168 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Aree di riqualificazione della costa e dell'arenile

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 13)

2. oggetto del vincolo

Aree di riqualificazione della costa e dell'arenile

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 13 del P.T.C.P. individuate con specifica simbologia lineare negli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P.

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 13 delle Norme del P.T.C.P. approvato

Art. 169 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di urbanizzate in ambito costiero

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 14)

2. oggetto del vincolo

Zone urbanizzate in ambito costiero

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 14 del P.T.C.P. individuate con specifica simbologia lineare negli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P..

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 14 delle Norme del P.T.C.P. approvato

Art. 170 - (*)

Art. 171 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 17) e L.R. 47/78 (art. 33)

2. oggetto del vincolo

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali.

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 17 del P.T.C.P. ed elenco m) dei corsi d'acqua di cui all'art. 34 del P.T.P.R., aree di rispetto alle aree golenali di cui alla lettera B del 4° comma, art. 33, L.R. 47/78 individuate con specifica simbologia nel P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P.

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 17 delle Norme del P.T.C.P. approvato

Le nuove costruzioni previste ai sensi del punto D, 8° comma, art. 17 del P.T.C.P. sono ammesse solo per gli insediamenti agricoli di tipo E1, esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., con una distanza minima di m.30 dal corso d'acqua o dal piede dell'argine.

Art. 172 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 18) e L.R. 47/78 (art. 13)

2. oggetto del vincolo

Invasi ed alvei individuati ai sensi dell'art. 17 P.T.C.P.. e aree golenali di cui alla lettera B del 2° comma, art. 33, L.R. 47/78 individuati con specifica simbologia nel P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P.

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 18 delle Norme del P.T.C.P. approvato

Art. 173 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infra-regionali - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 28)

2. oggetto del vincolo

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 28 del P.T.C.P. approvato

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P.

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 28 delle Norme del P.T.C.P. approvato

Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, vale la prescrizione per cui, fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236, sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- il lagunari dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi laghi di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n° 1775;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n° 915, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

Art. 174 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Edifici delle colonie marine privi di interesse storico-testimoniale

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

2. oggetto del vincolo

Edifici delle colonie marine privi di interesse storico-testimoniale

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P.

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 16 delle Norme del P.T.C.P. approvato

Art. 174 bis - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infra-regionali - Zone sottoposte a progetti di tutela, recupero e valorizzazione

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

2. oggetto del vincolo

Ambiti territoriali definiti dal P.T.C.P. e individuati nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G. sottoposti a progetti di tutela, recupero e valorizzazione riferiti a specifici ambiti e volti alla loro riqualificazione ecologica ed ambientale.

9. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificato all'art. 32 delle Norme del P.T.C.P. approvato

TITOLO II

CAPO III

VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.

Art. 175 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo individuati con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico-A1 di cui all'art.36 della L.R. 47/78 e s.m.i. e sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole, (usi R, C2, D, S) purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

Sono ammesse, inoltre, modifiche dell'assetto proprietario degli immobili oggetto di vincolo conservativo e delle aree connesse.

Tali modifiche potranno determinare la separazione dei complessi edilizi di cui sopra e delle relative aree di stretta pertinenza, dalle aree costituenti la S.A.U. *originaria*.

Le aree oggetto di frazionamento che comprenderanno gli edifici sottoposti a vincolo conservativo saranno riclassificate come zone urbanistiche E4.

Le aree aziendali residue, qualora risultassero prive di fabbricati, saranno riclassificate come zone urbanistiche E1.

Quanto definito al comma precedente, tuttavia, potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta completa attuazione degli interventi conservativi concessionati relativi ai fabbricati o complessi edilizi originari oggetto del vincolo conservativo di cui al presente articolo.

Mentre se, alla data del frazionamento le aree aziendali risultassero ancora dotate di fabbricati con funzioni connesse alla conduzione del fondo, saranno riclassificate come Zone Urbanistiche E4.

Nei casi di cui ai commi precedenti la riclassificazione delle aree come Zone Urbanistiche E1 o E4 ed E5 sarà automatica e contestuale alla comunicazione al Comune, sottoscritta da tutti i contraenti, dell'avvenuta stipula degli atti legali di compravendita immobiliare, senza che questo costituisca Variante al presente P.R.G.

Art. 176 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo individuati con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di tipo A2.B.

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al recupero degli edifici e dei complessi edilizi sottoposti a vincolo conservativo in cui sia presente, anche parzialmente, la funzione abitativa originaria o nel caso che questa sia assente perché tali edifici o complessi edilizi siano stati declassati a servizi agricoli.

A tal fine sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole (usi R, C2, D, S) purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale, fatto salvo il reperimento delle superfici destinate a servizi alla residenza nella misura minima di 20 mq, sempre che non siano presenti fabbricati già destinati a servizi.

La facoltà di cui al precedente comma è ammessa anche per interventi conservativi relativi ad edifici di valore storico tipologico e ambientale, individuati negli elaborati cartografici di Piano, che siano già stati, alla data di adozione delle presente Variante Generale, catastalmente declassati a servizi.

Nel caso di Aziende agricole o complessi edilizi in cui sia presente il solo edificio di valore storico tipologico e ambientale per il quale la presente Variante definisce il vincolo conservativo, l'eventuale potenzialità edificatoria residua connessa alla S.A.U. può essere attuata con interventi edilizi di nuova costruzione (con destinazione a servizi) localizzati in aree esterne all'area cortilizia originaria.

Art. 177 - Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Aree comprese entro i perimetri individuati con specifica simbologia puntuale (W1) nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G._

3. contenuti ed effetti del vincolo

Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi manutentori, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale esteso a tutta l'area vincolata, presentato dall'insieme dei proprietari interessati o dal solo richiedente l'intervento.

Tale schema progettuale è costituito da elaborati di analisi e di progetto, con carattere di massima normalmente in scala 1:100 (piante, prospetti, documenti fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi, documentabili, già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari alla risoluzione dei problemi di assetto e recupero dall'intero complesso perimetrato con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla dotazione di servizi accessori e autorimesse, all'organizzazione funzionale degli spazi interni, al risanamento delle aree libere.

Lo schema suddetto dovrà anche essere corredato dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- vegetazione censita nell'intorno di cui all'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in tavola in scala 1:1.000;
- visuali percepite dagli elementi di rilievo e valutazione delle relazioni con gli scenari aperti nel loro intorno.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi edilizi, dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui s'inserisce l'intervento giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.).

Lo schema progettuale allegato alla richiesta di intervento edilizio è valutato dalla Commissione Edilizia integrata e costituisce, se ritenuto congruo, riferimento di massima per la valutazione delle domande di intervento edilizio relative all'area medesima, che siano successivamente presentate e che del medesimo schema progettuale intendano avvalersi.

Il progetto di intervento potrà essere accolto solo nel caso in cui le modificazioni indotte non interferiscano con le essenze vegetali di pregio, con gli elementi di valore storico e ambientale e con gli scenari paesaggistici.

Per gli edifici esistenti non assoggettati a vincolo conservativo dal P.R.G. valgono le seguenti indicazioni:

- a) sulle parti edilizie che sulla base delle analisi dello schema progettuale saranno riconosciute di valore ambientale e tali da consentirne il recupero funzionale si opererà con i criteri del risanamento conservativo; è ammessa la ristrutturazione per le parti in pessime condizioni statiche;
- b) sulle parti edilizie che abbiano subito pesanti alterazioni planovolumetriche o di prospetto rispetto alla tipologia originaria e che siano insufficienti all'assolvimento delle funzioni ad esse proprie e sugli annessi rurali ove per comprovate necessità agricole si rende necessario il riadeguamento del fabbricato possono essere consentiti ampliamenti volumetrici conseguenti all'applicazione della norma della Zona Urbanistica in cui i fabbricati medesimi ricadono; tali ampliamenti potranno interessare solo ambiti non direttamente connessi alla percezione dell'edificio o complesso assoggettato al vincolo conservativo e dovranno rispettare la composizione planovolumetrica complessiva;
- c) per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o risultino incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati da precedenti concessioni, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato;
- d) singoli elementi di interesse documentario o comunque facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati,

dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:

- . portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;
- . componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
- . piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
- . singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conchi datati, nicchie votive.

Le aree non edificate restano inedificabili, fatti salvi gli interventi di ampliamento di cui alla lettera b) precedente e fatti salvi gli interventi di ricostruzione di cui alla lettera c) precedente.

Art. 177 bis -Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Elementi di interesse storico-testimoniale individuati con specifica simbologia puntuale nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo (A2.B).

Art. 178 - Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo generato da elementi isolati e/o da strutture edilizie

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Porzioni di territorio individuate nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G. corrispondenti a fasce di protezione del paesaggio urbano ed agrario.

3. contenuti ed effetti del vincolo

L'attuazione delle opere di mitigazione è a carico della proprietà degli elementi che generano impatto visivo negativo e la localizzazione grafica del vincolo nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. è da intendersi come indicazione del fronte generatore di impatto visivo e non tanto come localizzazione specifica dell'opera di mitigazione.

Pertanto in accordo con le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, privati richiedenti concessione edilizia, dovranno realizzare efficaci barriere visive con elementi arborei di altezza all'impianto non inferiore a m 4 e, se necessario, anche in doppio filare sfalsato da individuare tra le specie arboree consigliate, di cui alla Scheda di Guida alla attuazione n° 2, e/o siepi arbustive a rapido accrescimento di altezza, all'impianto, non inferiore a m 1,50.

L'obbligo di impianto è ritenuto soddisfatto dopo l'avvenuto attecchimento degli elementi posti a dimora e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al punto precedente.

Art. 179 - Rispetto all'abitato

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Aree individuate nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G. a tutela della caratterizzazione e delle potenzialità di sviluppo urbano dei centri.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Non sono consentiti interventi di tipo trasformativo all'interno delle aree sopra indicate ad eccezione di quelle riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio approvate dal comune.

Tuttavia gli edifici e/o complessi esistenti compresi nei perimetri del vincolo di rispetto all'abitato sono sottoposti alle Norme di Attuazione di Attuazione specifiche per le Zone Urbanistiche in cui sono classificati, quindi per gli insediamenti esistenti classificati E2, E4, E6, gli interventi ammessi, in relazione alle modalità prescritte per le specifiche Zone Urbanistiche di cui sopra, dovranno essere prioritariamente programmati nell'ambito del complesso edilizio esistente individuato nella cartografia della Variante Generale al P.R.G.

In via subordinata in presenza di dimostrata impossibilità di realizzazione degli interventi programmati nell'ambito del complesso edilizio, possono essere ammessi interventi anche esternamente al perimetro dell'area di pertinenza individuata, comunque contenuti entro una distanza di 30 ml dai fabbricati esistenti.

Le Zone di rispetto all'abitato sono a tutti gli effetti Zone Territoriali Omogenee E, pertanto in tali zone è ammesso l'uso C6 di cui all'Area Normativa 17.

Art. 180 - Tutela dei corpi idrici

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Aree individuate sulle tavole della Variante Generale al P.R.G. a tutela del corpo idrico superficiale e sotterraneo del torrente Uso, nonché di tutti gli altri corsi d'acqua e invasi di bacini artificiali indicati. Corrisponde alle "Zone ricomprese entro il limite morfologico dei corsi d'acqua" di cui all'art. 17 delle Norme del P.T.C.P.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Non è ammessa la nuova costruzione né la demolizione con ricostruzione a fini residenziali (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: A1, A6, A7, C1, C2, C3, C4, D, R, S e T); per interventi sugli edifici esistenti, dovranno essere previsti opportuni sistemi di depurazione preventivamente concordati con i competenti uffici AUSL e ARPA secondo le normative vigenti in materia.

Per quanto riguarda le attività produttive (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: C5, C6, C7, P) con scarico nella rete fognante e depurazione pubblica, sono ammissibili i completamenti di aree produttive parzialmente attivate, il completamento di aree interstiziali, interventi di riuso e ristrutturazione dell'esistente.

Nel caso di completamento di insediamenti esistenti il 60% della Superficie Scoperta deve rimanere permeabile e non utilizzabile per parcheggi, stoccaggio anche temporaneo di merci di qualunque tipo, e devono essere studiati interventi di compensazione rispetto alle modificazioni eventualmente indotte dal nuovo insediamento sul regime delle falde. Sugli insediamenti sono praticabili tutte le azioni di recupero e riqualificazione, fermo restando il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento.

Le acque bianche (pluviali e seconde acque dei piazzali non adibiti a parcheggio o stoccaggio merci e prodotti di lavorazione) non possono essere immesse direttamente in fognatura, ma debbono essere trattate in relazione a quanto stabilito per le relative Zone Urbanistiche.

Non sono comunque ammesse nuove attività quali: autofficine con o senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasporti, distributori di carburanti, servizi di

lavaggio autocisterne e autocarri e in genere attività che comportano travaso di oli e carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili.

Su tutto il territorio comunale deve essere osservata l'applicazione rigida della Legge Regionale 50/95 in merito a spandimenti di liquami zootecnici e fanghi di depurazione (D.Lgs.99/92), fermi restando gli indirizzi eventualmente più restrittivi proposti negli articoli precedenti. La concimazione chimica e lo spandimento di liquame e letame è ammissibile nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti.

Essa è comunque vietata per una distanza pari a metri lineari 20 dai cigli delle scarpate nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e, in tutto il territorio comunale, per una distanza di metri 10 dai cigli delle scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua; l'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

Sono comunque ammessi interventi di ampliamento relativamente agli usi A e R, in relazione a quanto prescritto per le relative Zone Urbanistiche.

Inoltre, sempre in relazione a quanto stabilito per le relative Zone Urbanistiche, è ammessa la nuova edificazione per usi connessi alla funzione agricola (usi A) nel caso si tratti di interventi inerenti corti rurali esistenti ricomprese nelle zone di tutela dei corpi idrici, sulla base di motivazioni strettamente legate alle esigenze delle aziende agricole.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle Norme e Regolamenti vigenti al momento dell'intervento.

Per ogni area di intervento, in sede di piano attuativo, dovrà essere presentata insieme alla relazione geologico-tecnica di edificabilità (D.M. 11/03/1988), uno specifico capitolo idrogeologico; in particolare nelle aree con soggiacenza teorica della falda (saliente o freatica) tra 0 e 3 metri, secondo metodologie di controllo proposte nel cap. 3.2.2 della Relazione Geologica.

Art. 181 - Tutela delle zone di vulnerabilità intrinseca

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Aree individuate sulle tavole della Variante Generale al P.R.G. a tutela della vulnerabilità intrinseca del suolo e del sottosuolo.

Le analisi geologiche allegate al P.R.G. hanno consentito la definizione delle aree con vulnerabilità estremamente elevata, elevata, alta, media e bassa.

Tali aree sono evidenziate nella cartografia della Variante Generale al P.R.G. con specifica simbologia lineare e codifica.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Nelle aree con vulnerabilità elevata ed estremamente elevata (**sottozona E3.2.A**) e con vulnerabilità alta (**sottozona E3.2.B**), gli interventi di nuova costruzione residenziale (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: A1, A6, A7, C1, C2, C3, C4, D, R, S e T) ammessi dalle relative normative di Zona Urbanistica, dovranno essere previsti opportuni sistemi di depurazione preventivamente concordati con i competenti uffici AUSL, fermo restando il divieto di impianti di subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta.

Per quanto riguarda le attività produttive (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: C5, C6, C7, P) con scarico nella rete fognante e depurazione pubblica, sono ammissibili i completamenti di aree produttive parzialmente attivate, il completamento di aree interstiziali, interventi di riuso e ristrutturazione dell'esistente.

Nel caso di completamento di insediamenti esistenti il 50% della Superficie scoperta deve rimanere impermeabile e non utilizzabile per parcheggi, stoccaggio anche temporaneo di merci di qualunque tipo, e devono essere studiati interventi di compensazione rispetto alle modificazioni eventualmente indotte dal nuovo insediamento sul regime delle falde.

Sugli insediamenti sono praticabili tutte le azioni di recupero e riqualificazione, fermo restando il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento. Gli interventi sugli insediamenti esistenti sono subordinati all'allacciamento alla fognatura pubblica, connessa con impianti di

depurazione, degli scarichi che ancora non lo fossero, e al rifacimento delle reti fognanti che non forniscano adeguate garanzie di tenuta.

Per quelle attività con scarico di qualità tale da richiedere trattamenti biologici e/o chimico-fisici prima di essere immessi in fognatura, va previsto il monitoraggio in continuo dello scarico stesso. Le acque bianche (pluviali e seconde acque dei piazzali non adibiti a parcheggio o stoccaggio merci e prodotti di lavorazione) non possono essere immesse direttamente in fognatura, ma debbono essere trattate in relazione a quanto stabilito per le relative Zone Urbanistiche.

Non sono ammissibili nuovi insediamenti produttivi o depositi con stoccaggio di materiali pericolosi e/o produzione di rifiuti tossici nocivi o nocivi in fase liquida o solubile. Quelli esistenti devono essere dotati di difese fisiche di superficie (vasche di raccolta e contenimento di eventuali sversamenti accidentali, difese da esondazioni) e profonde (taglianti in argilla o setti impermeabili, vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento ecc.).

Sono ammesse nuove attività quali: autofficine con o senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasporti, servizi di lavaggio autocisterne e autocarri e in genere attività che comportano travaso di oli e carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili, a condizione che sia assicurata: la raccolta delle acque dei piazzali e la loro depurazione in impianti di disoleazione, almeno per le acque di prima pioggia e dell'impianto di lavaggio auto; lo stoccaggio dei residui di lavorazione e il controllo sul loro regolare smaltimento.

Sono comunque ammessi interventi di ampliamento per gli usi A ed R, in connessione a quanto prescritto per relative Zone Urbanistiche. Inoltre, sempre in relazione a quanto stabilito per le relative Zone Urbanistiche, è ammessa la nuova edificazione e per gli usi connessi alla funzione agricola (usi A) nel caso si tratti di interventi inerenti le corti rurali esistenti ricomprese nelle Zone di alta vulnerabilità intrinseca, sulla base di motivazioni strettamente legate alle esigenze delle aziende agricole.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme e regolamenti vigenti al momento dell'intervento.

In attuazione degli interventi ammessi si dovranno effettuare interventi di compensazione idraulica delle modifiche indotte sul regime di falda secondo quanto definito dalle rispettive norme di Zona Urbanistica e conseguenti agli

indirizzi attinenti alle compensazioni idrauliche relative alle trasformazioni territoriali (Relazione Geologica, cap. 3.2.1).

In ogni caso è vietata la compensazione con immissione nella falda freatica in tutte le situazioni comprese nel raggio di 500 metri dai pozzi di prelievo idropotabile.

Per ogni intervento ammesso si dovrà procedere ad una adeguata e corretta progettazione, collaudo e manutenzione della rete fognante in accordo con quanto definito dal D.M. 12/12/1985, secondo le metodologie di controllo proposte nel cap. 3.2.2 della "Relazione Geologica".

Inoltre, al fine di assicurare reali condizioni di protezione delle acque sotterranee, in attuazione degli interventi, unitamente alla relazione geologico-tecnica di edificabilità di cui al D.M. 11/03/1988, dovrà essere predisposta una specifica relazione idrogeologica con particolare riferimento alla soggiacenza teorica della falda (saliente o freatica) tra 0 e 3 metri.

Nelle aree con vulnerabilità media e bassa (**sottozona E3.C**) in attuazione degli interventi ammessi si dovranno effettuare interventi di compensazione idraulica delle modifiche indotte sul regime di falda secondo quanto definito dalle rispettive norme di Zona Urbanistica e conseguenti agli indirizzi attinenti alle compensazioni idrauliche relative alle trasformazioni territoriali (Relazione Geologica, cap. 3.2.1).

Nelle zone con vulnerabilità intrinseca di cui al presente articolo e nelle aree comprese nel raggio di 400 metri dai pozzi di prelievo idropotabile, non sono ammessi interventi che prevedono vani interrati, cisterne o depositi di stoccaggio di liquami o solidi solubili idroinquinanti di cui alla Dir 96/61/CE del 24 settembre 1996.

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi gli impieghi di fitofarmaci, diserbanti, lo spandimento di liquami zootecnici, fanghi biologici e composti, la concimazione chimica e letamica nel rispetto delle normative vigenti.

Al riguardo ed in rapporto ai livelli di vulnerabilità del territorio vedere gli Indirizzi specifici per il settore agricolo e zootecnico di cui all'elaborato P9 cap. 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4).

Nelle aree costiere comprese tra la linea di costa e la nuova S.S.16 gli interventi di dewatering tramite pompe o wellpoint dovrebbero essere evitati e comunque andranno verificati a priori tramite analisi idrogeologiche approfondite.

La relazione geologica da redigere nel rispetto del D.M. 11.03.88, 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.

Ulteriori prescrizioni sono definite nel Capitolo 3.2.2 “Condizioni idrogeologiche necessarie per le trasformazioni territoriali” e nel Capitolo 3.2.3. “Tutela della qualità delle acque sotterranee e superficiali per le trasformazioni territoriali e per il patrimonio edilizio esistente” della Relazione geologica.

Art. 182 - Tutela delle zone esondabili

1. fonte normativa

Delibera della Giunta Regionale n. 1071/1998 del 29.06.

2. oggetto del vincolo

Aree individuate nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. a tutela delle zone del territorio comunale periodicamente soggette a ristagno delle acque e ad eventi alluvionali.

10. contenuti ed effetti del vincolo

Zona A – Aree allagate

Nelle zone perimetrate e contrassegnate con la simbologia A, nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., le nuove concessioni ed autorizzazioni edilizie sono subordinate all'adozione delle seguenti specifiche misure di riduzione del rischio:

- 1) impostazione del piano terreno degli edifici a qualsiasi uso destinati al di sopra della quota di altezza d'acqua raggiunta localmente dagli allagamenti;
- 2) diniego di concessione edilizia per locali cantinati o seminterrati;
- 3) realizzazione di accorgimenti atti ad eliminare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

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 (nulla osta) dell'autorità competente.

Zona B – Aree inondate

Nelle zone perimetrate e contrassegnate con la simbologia B nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., non è consentita la costruzione di nuovi insediamenti, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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 (nulla osta) dell'autorità competente.

Zone A e B tratteggiate

Le aree contrassegnate dalle lettere A e B e tratteggiate, corrispondono alle aree interessate dal Progetto Preliminare 1° stralcio approvato dalla Giunta Regionale, denominato "Interventi di sistemazione Idraulica e Valorizzazione Ambientale del Fiume Uso", sulle quali sono previste opere pubbliche di contenimento delle acque di esondazione (dossi), di risagomatura dell'alveo fluviale e bacini di contenimento delle piene.

Su tali aree vale quanto previsto per la zona B – Aree inondate.

Art.182 bis- Prescrizioni generali attinenti agli aspetti geologici ed idrogeologici

1.Terreni di fondazione e relative prescrizioni generali.

I fattori influenzanti il comportamento delle fondazioni devono essere individuati e valutati in conformità di quanto stabilito dalle disposizioni legislative vigenti (D.M. 16/01/1996) e, in particolare, dal decreto ministeriale 11 marzo 1988 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

Devono inoltre essere eseguite indagini specifiche per tenere conto in modo adeguato della eventualità che, in concomitanza con le azioni sismiche, possano verificarsi, nel sottosuolo dell'opera o in zone ad essa adiacenti, fenomeni di liquefazione.

I risultati di tali accertamenti devono essere illustrati nella relazione sulle fondazioni di cui al quarto comma dell'art. 17 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

2. Liquefazione

Laddove le analisi geognostiche accertino presenza di sabbie sciolte sature (sotto falda) bisogna valutare il rischio di liquefazione delle stesse in occasione di eventi sismici.

Il fenomeno della liquefazione dinamica assume una particolare pericolosità in presenza di materiali granulari poco addensati saturi. Il terremoto può infatti determinare una densificazione del materiale, per collasso della struttura aperta e, di conseguenza, generare elevati valori di pressione interstiziale che possono dar luogo a fenomeni di liquefazione. In tali situazioni si ha la totale perdita di resistenza al taglio del materiale che può quindi colare come un fluido anche su pendenze molto modeste.

Il meccanismo della liquefazione dipende sia dalle caratteristiche relative al sisma (magnitudo, durata, distanza dall'epicentro, accelerazione massima al sito) che da quelle del terreno (distribuzione granulometrica, uniformità, saturazione, densità relativa, pressioni efficaci di confinamento, stato tensionale in situ iniziale, ecc.). La previsione della pericolosità di liquefazione si basa, oltre che sui parametri del sisma atteso, sulla stima di un "potenziale di liquefazione" del terreno, il quale dipende da una serie di parametri geotecnici quali ad esempio:

- a) distribuzione granulometrica: sono suscettibili di liquefazione i terreni con diametro mediano dei grani D50 compreso fra 0.075 mm e 2 mm e coefficiente di uniformità compreso fra 2 e 5 (sabbie e sabbie limose);

- b) indice di plasticità: il fenomeno è possibile in terreni caratterizzati da un indice di plasticità inferiore a 10%;
- c) densità relativa: sono suscettibili di liquefazione i terreni sciolti con densità relativa $D_r < 50\%$ o nei quali $N < 2z$, dove N è il numero di colpi della prova penetrometrica standard (SPT) e z la profondità in metri;
- d) saturazione: sono suscettibili di liquefazione i terreni in cui la falda è prossima al piano di campagna (profondità $< 7\text{m}$);
- e) profondità: in genere il fenomeno di liquefazione si può verificare entro i primi 20m di terreno o comunque per pressioni verticali di confinamento inferiori a 200 kPa.

3. Fondazioni

Le verifiche di stabilità del terreno e delle strutture di fondazione vanno eseguite con i metodi ed i procedimenti della geotecnica, tenendo conto delle massime sollecitazioni che la struttura trasmette al terreno.

Il piano di posa delle fondazioni deve essere spinto in profondità in modo da non ricadere in zona ove risultino apprezzabili le variazioni stagionali del contenuto naturale d'acqua.

In relazione alle caratteristiche dei terreni e del manufatto, la fondazione deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a) le strutture di fondazione devono essere collegate tra loro da un reticolo di travi; ogni collegamento deve essere proporzionato in modo che sia in grado di sopportare una forza assiale di trazione o di compressione pari ad un decimo del maggiore dei carichi verticali applicati alle estremità.
- b) nelle fondazioni su pali questi devono avere un'armatura calcolata per la relativa componente sismica orizzontale ed estesa a tutta la lunghezza ed efficacemente collegata a quella della struttura sovrastante.

4. Coefficiente di fondazione ϵ .

Si assume di regola $\epsilon = 1$. In presenza di stratigrafie caratterizzate da depositi alluvionali di spessore variabile da 5 a 20 metri, soprastanti terreni coesivi o litoidi con caratteristiche meccaniche significativamente superiori, si assumerà per il coefficiente ϵ : il valore 1,3. Per una corretta valutazione del coefficiente di fondazione, per edifici di una certa rilevanza, può essere eseguito un programma di indagini geognostiche che preveda, a corredo della relazione geologico-tecnica i seguenti punti:

- sondaggi geognostici a carotaggio continuo (almeno 2 sondaggi); durante tale fase si dovranno effettuare prove in foro del tipo S.P.T. e prelevare

campioni allo stato indisturbato;

- prove Down-Hole in almeno un foro sondaggio, opportunamente condizionato con tubo in PVC, per la caratterizzazione sismica dei terreni ed il calcolo dei fattori di amplificazione dinamica. Il tecnico incaricato, ove occorra, dovrà prevedere registrazioni vibrometriche per determinare l'ampiezza o la potenza delle componenti spettrali presenti in un sito nei segnali sismici provenienti da sorgenti naturali o artificiali, al fine di valutare il danno eventuale delle vibrazioni stesse sulle costruzioni;
- analisi e prove di laboratorio geotecnico in numero sufficiente a definire lo stato di compressibilità e di rottura dei terreni indagati;
- n. 2 prove penetrometriche da effettuare con penetrometro statico di almeno 20 t di spinta.

In adiacenza dei margini dei depositi alluvionali terrazzati, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese.

In presenza di terreni incoerenti, la larghezza della fascia di inedificabilità è comunque rapportata alle condizioni fisico meccaniche e di giacitura delle litologie presenti delle scarpate sottese. In particolare tali direttive, per le zone classificate sismiche, valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 6 ed all'art. 10 della L.R. 19 giugno 1984 n° 35 e s.m.

In particolare, per l'obiettivo di riduzione del rischio sismico, si deve ottemperare a quanto prescritto all'art. 10 della L.R. 19 giugno 1984, n° 35, come modificato dall'art. 6 della L.R. 40/95.

Per le nuove costruzioni sarà rispettata la presenza di scarpate in rapporto all'altezza ed alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni, e comunque rispettando i limiti espressi dal comma 13, art. 26 del PTCP.

Le prescrizioni indicate nella relazioni geologico – tecnica devono essere rispettate.

Art. 183 - Tutela della viabilità storica

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Assi stradali storici del territorio comunale, individuati come stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con delibera del Consiglio provinciale n.15682/43 del 28 aprile 1999.

3. contenuti ed effetti del vincolo

La viabilità storica urbana ed extra urbana definita dal P.R.G. nella tav. P4.2 in scala 10.000, è tutelata sia per quanto attiene agli aspetti strutturali, sia per quanto riguarda le eventuali pertinenze di pregio e l'arredo nel rispetto di quanto definito all'art. 24A delle Norme del P.T.C.P. approvato.

Per quanto riguarda gli elementi d'arredo ed i manufatti edilizi storicamente correlati alla viabilità storica quali eventuali pavimentazioni e fondi stradali, ponti in muratura, pilastri, edicole devozionali, fontane, pietre miliari, parapetti, chiuse, sono ammessi esclusivamente interventi volti alla loro tutela e conservazione.

Per quanto attiene agli eventuali interventi di manutenzione e ampliamento della sede stradale non sono ammesse alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici. Non sono inoltre ammessi il pregiudizio o la soppressione degli elementi d'arredo e delle eventuali pertinenze di pregio quali filari alberati, maestà, tabernacoli, ponti in muratura ed altri elementi simili.

Lungo la viabilità storica gli interventi edilizi conservativi, trasformativi, adeguativi eventualmente ammessi nelle Zone Urbanistiche definite dal P.R.G., debbono essere correlati all'organizzazione territoriale e coerenti con gli aspetti paesaggistici del territorio.

Sono ammessi interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali e provinciali.

Inoltre è ammessa la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.”

Art. 184 - Unità di paesaggio

1. fonte normativa

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

Le Unità di Paesaggio definiscono gli ambiti territoriali nei quali sono riconoscibili la diversa genesi ed evoluzione rispetto agli ambiti circostanti ed ai quali elementi caratterizzanti si associano forme di fruizione territoriale tendenzialmente omogenee, in cui sono riconoscibili problematiche convergenti.

Il P.T.C.P. ha definito per il territorio comunale tre Unità di Paesaggio: la UPD 6 che attiene al paesaggio della pianura agricola, la UPD 6b che attiene al paesaggio agricolo del retroterra costiero, la UPD7 che attiene al paesaggio della costa.

L'Unità di Paesaggio della pianura agricola insediativa è costituita dall'insieme delle strutture derivate da un processo di stratificazione che ha coinvolto matrici di antica pianificazione, fortemente interessate ed integrate, nel corso delle fasi dell'antropizzazione, da fenomeni di dissesto di varia natura e ricucite gradualmente con elementi determinati da forme di spontanea assonanza con i vincoli creati dalla natura stessa del dissesto.

L'Unità di Paesaggio agricolo del retroterra costiero è costituita in parte da ambiti strutturati analogamente a quelli della pianura agricola insediativa, ai quali si associano porzioni di territorio interessate da impianti di sistemi pianificati determinati dagli interventi di bonifica delle zone umide retrostanti la zona costiera, o da trasformazioni agronomiche e idrauliche. L'unità è caratterizzata da una diffusa presenza insediativa, sia in forma aggregata e sia in forma sparsa, che determina linearizzazione dell'insieme antropizzato.

Tale strutturazione ha determinato una sorta di polarità diffusa sull'intero ambito territoriale, creando i presupposti per una sempre minore gerarchizzazione del sistema insediativo. Gli ambiti urbani e produttivi si sono sempre più frastagliati confondendosi con la struttura del territorio agricolo, mentre i nuclei insediativi sparsi hanno perso la capacità di polarizzazione a favore di una diffusione insediativa rarefatta che ha fortemente interessato l'intorno delle strutture lineari.

La diffusione di tale fenomeno ha consolidati sistemi lineari che tendono a fondersi lungo le principali radiali poste verso la fascia costiera che producono dei sistemi insediativi scarsamente gerarchizzati nel cui intorno è riscontrabile

una diffusione di antropizzazione sparsa poco connessa con gli aspetti produttivi del territorio agricolo.

L'Unità di Paesaggio della costa è definita dall'insieme territoriale compreso tra l'insediativo di pianura e la linea di costa. La struttura è costituita da tessuti edilizi di varia natura privi di polarità che attestandosi sulla costa e sostituendosi al sistema delle dune, ne hanno annullato il paesaggio e rappresentano aspetti insediativi monofunzionali che originano processi di rifunionalizzazione determinati dalle richieste turistiche nel breve periodo.”

TITOLO III

NORME DI ATTUAZIONE AMBIENTALI

Art. 185 - Articolazione delle Norme di Attuazione Ambientali

Le "Norme di Attuazione Ambientali" sono indicazioni normative che costituiscono il quadro di riferimento della Amministrazione Comunale in materia ambientale e paesistica, da recepire all'interno delle strutture regolamentari esistenti (Regolamento edilizio, Regolamento d'igiene), e da tradurre in atti di regolamentazione o pianificazione specifici.

L'articolazione del testo è la seguente:

POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE:

STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI:

- 1) Regolamento Edilizio
- 2) Regolamento di polizia rurale
- 3) Regolamento comunale del verde
- 4) Piano di sviluppo aziendale
- 5) Piano di sviluppo e localizzazione
- 6) Dichiarazione di compatibilità
- 7) Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale
- 8) Opere di compensazione ambientale

NORME DI ATTUAZIONE DI GESTIONE AMBIENTALI:

- 1) Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale
- 2) Interventi nei corsi d'acqua
- 3) Attività agricola e zootecnica
- 4) Insediamenti produttivi
- 5) Sistemi di fognatura e depurazione delle acque

TITOLO III

CAPO I

POLITICHE ED INDIRIZZI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 186 - Strumenti regolamentari e gestionali

Il Comune di San Mauro Pascoli si doterà degli strumenti regolamentari e gestionali rispondenti alla esigenza di disciplinare e controllare gli interventi modificativi dell'assetto ambientale e di promuovere o imporre gli interventi di riassetto e valorizzazione.

In particolare è prevista nel campo normativo la revisione del Regolamento di polizia rurale, del Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene.

Inoltre quali strumenti gestionali sono previsti: il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, il Piano di Sviluppo e Localizzazione, la formazione di convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale.

Regolamento Edilizio

La revisione del Regolamento Edilizio, oltre a provvedere all'adeguamento al vigente quadro legislativo e a rispettare le indicazioni della legge regionale 26 aprile 1990 n. 33, comporterà il reperimento di Norme di Attuazione di Attuazione regolamentari inserite nel P.R.G. e la definizione delle Norme di Attuazione di gestione ambientale di cui al successivo art. 181.

Regolamento di polizia rurale

Il regolamento di polizia rurale è l'atto con cui l'Amministrazione Comunale detta Norme di Attuazione di Attuazione esecutive per le attività svolte nel territorio rurale, determina la localizzazione e la graduazione dei divieti, e disciplina le trasformazioni consentite dalle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. Ad esso è demandata la disciplina di quei comportamenti, non già definiti dal P.R.G., di tipo puntuale o diffusi sul territorio che implicano il rischio di deterioramento dell'ambiente nel suo complesso e, pertanto, il suolo, le acque e la dotazione biologica. Il regolamento consentirà l'effettivo svolgimento del relativo servizio di polizia rurale ai sensi dell'art. 221 del C.C.

I contenuti del Regolamento di polizia rurale, che dovranno essere attentamente valutati alla luce della recente produzione legislativa sia statale che regionale in materia ambientale e, conseguentemente, delle competenze che derivano all'Amministrazione Comunale potranno riferirsi a:

- Norme di Attuazione di Attuazione relative ai comuni pericoli;
- Pubblica igiene;
- Tutela dei beni pubblici e della viabilità;
- Tutela della proprietà privata;
- Tutela estetico ambientale del territorio;

- Norme di Attuazione di Attuazione relative all'allevamento;
- Norme di Attuazione relative alla tutela della vegetazione.

Regolamento comunale del verde

Con il Regolamento comunale del verde (RV) l'Amministrazione intende salvaguardare e tutelare tutte le aree verdi (di proprietà pubblica o privata) esistenti sul territorio comunale, stabilita l'importanza che la vegetazione riveste quale componente fondamentale del paesaggio e per il ruolo che essa svolge nell'ambito degli ecosistemi e dell'ambiente in generale (depurazione di acque e aria, formazione e miglioramento del suolo, influenza sul microclima, rifugio per organismi animali, incremento della diversità biologica ed ecologica).

Il RV tutela le alberature esistenti, disciplina l'autorizzazione all'abbattimento, le modalità di potatura; stabilisce Norme di Attuazione da rispettarsi per gli interventi edilizi e la realizzazione di nuove opere infrastrutturali; stabilisce le specie da utilizzare per interventi di nuovo impianto, a seconda della tipologia degli interventi; stabilisce le Norme di Attuazione per la tutela degli alberi di pregio (singoli e a gruppi o filari, oppure in parchi e giardini storici); stabilisce Norme di Attuazione di tutela specifiche per la protezione dell'ambiente rurale; regola l'utilizzazione degli spazi verdi di uso pubblico; stabilisce le sanzioni e l'organizzazione per la gestione della tutela.

Piano di sviluppo aziendale

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, strumento di programmazione della gestione aziendale e territoriale previsto dall'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i. è uno strumento di iniziativa privata, di non ordinaria e consuetudinaria predisposizione, che tende a facilitare all'Amministrazione il compito di governo del territorio, in ordine alle materie di sua competenza, e a favorire l'attuazione delle scelte della Variante Generale al P.R.G.

Il P.R.G. definisce le zone e gli interventi per i quali il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è obbligatorio; il Regolamento edilizio ne stabilisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

Piano di sviluppo e localizzazione

Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi, di trasformazione edilizia e territoriale che tende a fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative per la valutazione delle scelte attinenti agli interventi edilizi e infrastrutturali nelle zone agricole.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di sviluppo e Localizzazione è richiesto; il Regolamento Edilizio ne definisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

Il Piano di sviluppo e Localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale.

Dichiarazione di compatibilità ambientale

La dichiarazione di compatibilità ambientale è un atto tecnico che costituisce parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di concessione edilizia per particolari interventi modificativi dell'assetto territoriale ambientale.

Sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (se non già subordinati dalla legislazione vigente in materia a valutazione di impatto ambientale), nell'ambito dei procedimenti autorizzativi o concessori espressamente previsti dalle norme, in tutto il territorio comunale, a tutela dei valori ambientali e paesaggistici presenti, i seguenti interventi:

- l'insediamento di nuove attività nel settore industriale o artigianale;
- le trasformazioni o modificazioni del tipo di attività produttiva o ristrutturazione del ciclo produttivo in edifici industriali e artigianali esistenti;
- il nuovo insediamento di attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole;
- il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici intensivi o la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici già destinati a tale attività;
- le discariche e gli impianti di rottamazione;
- gli interventi di bonifica idraulico-agraria.

La dichiarazione di compatibilità ambientale dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi se riferita ad attività produttive;
- descrizione delle caratteristiche biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante interessato dall'intervento;
- identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle Norme di Attuazione vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento.

Il contenuto della dichiarazione di compatibilità ambientale potrà essere ulteriormente precisato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle necessità di tutela ambientale dello specifico sito interessato. Alla redazione della dichiarazione di compatibilità ambientale dovranno concorrere professionisti specialisti nelle varie discipline interessate dall'intervento.

Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale

Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione per interventi disciplinati dalle Norme di Attuazione ambientali di cui al successivo Titolo II o che comunque abbiano rilevanza di carattere ambientale, potranno essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni, di contratti di protezione ambientale, o di atti unilaterali d'obbligo. Tali atti sono intesi come strumenti attraverso cui l'Amministrazione Comunale si garantisce della partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati, singoli o associati, nella gestione territoriale e in particolare riguardo:

- l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;
- l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agrario e dell'ambiente;
- l'indennizzo o la compensazione a favore dell'azienda agricola, del l'addetto al settore primario, o di quant'altri, per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;
- l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;
- l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo concordati e definiti.

Le convenzioni e i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate. A tale riguardo ogni volta che ne ricorreranno le condizioni l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

Opere di compensazione ambientale

Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.

Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale sarà definito dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standard ambientali compatibili con le esigenze economiche e di sviluppo delle aziende agricole.

In attesa di tale strumento le opere di compensazione sono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risarcimento ambientale).

Art. 187 - Norme di gestione ambientale

Le presenti indicazioni sono riferite alla gestione del territorio comunale; esse si rivolgono a tutti gli operatori pubblici o privati che sotto il controllo pubblico intervengono sul territorio interessando le sue diverse componenti o le sue risorse ambientali, intese anche come assetti formali e paesaggistici da esse determinate.

Le indicazioni gestionali assumono anche, come campo di riferimento, specifici ambiti territoriali di cui ai paragrafi successivi.

Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale

Il reticolo del sistema della viabilità pubblica di ogni ordine che segna il territorio comunale riveste particolare importanza come strumento per l'accessibilità e la fruizione dei diversi beni ambientali diffusi e delle emergenze puntuali presenti nel territorio.

In particolare, ruolo significativo può assumere il sistema di mobilità che si accompagna al reticolo idraulico superficiale e che si connette agli ambienti fluviali, specie quando è integrato da soprassuoli arborei ed arbustivi che ulteriormente lo caratterizzano e qualificano.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifici progetti di valorizzazione tesi a qualificarne la funzionalità e orientarla verso specifiche esigenze per l'accessibilità pedonale, ciclabile, equestre.

In particolare gli interventi tenderanno alla:

- conservazione della infrastrutturazione agraria (fossi, siepi, filari, ecc.);
- regolamentazione di recinzioni;
- creazione di aree di sosta;
- realizzazione di segnaletica di indicazione dei percorsi e di informazione e orientamento;
- sistemazione del terreno;
- mantenimento della morfologia stradale e dell'equipaggiamento vegetazionale;
- mantenimento delle attuali condizioni di percettività;
- controllo sulla segnaletica stradale e pubblicitaria, e realizzazione di dissuasori di velocità.

Interventi nei corsi d'acqua

All'interno dei corsi d'acqua è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati e scarico di materiali.

Sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e programmi approvati e alle opere assentite da procedure di valutazione di impatto ambientale eventualmente richieste in base alle Norme di Attuazione di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale o del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Attività agricola e zootecnica

La concimazione chimica e letamica è consentita nelle aree agricole ricomprese nella zona ad alta vulnerabilità intrinseca individuata nella "Zonizzazione ambientale" nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti.

Nelle more dell'intervento del citato Servizio Regionale, di cui possa essere documentata la preventiva richiesta scritta, è consentito procedere in deroga alla presente norma, dandone comunicazione scritta alla Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si farà parte diligente al fine di ottenere l'intervento del citato Servizio Regionale in tempi utili per il successivo anno.

L'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso, oltre che nei casi previsti dal Decreto Legge. n. 388/1989, anche nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

Insedimenti produttivi

Per le attività esistenti nelle aree ad elevata vulnerabilità intrinseca o di tutela dei corpi idrici di cui alle tavole di "Zonizzazione Ambientale", è ammessa la permanenza in loco a condizione che:

- sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedano il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;
- gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo produttivo, scaricano direttamente, nei limiti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, in acque di superficie e per i quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di monitoraggio automatico.

Gli interventi di nuova costruzione (edificazione), ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle opere necessarie alla separazione delle acque bianche che non devono essere immesse in fognatura, ma disperse nel sottosuolo, ove la permeabilità lo consenta.

Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanza inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.

A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre Norme di Attuazione tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni della Legge 319/76, facendo in particolare riferimento alle disposizioni contenute nelle seguenti delibere:

- Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici 8 maggio 1980 "Definizione prevista dall'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 24 dicembre 1979, n° 650, delle imprese agricole da considerarsi insediamenti civili";
- Delibera della Regione Emilia-Romagna 2 febbraio 1993 n° 14 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature".

La classificazione è basilare per una corretta applicazione della disciplina degli scarichi e riveste particolare importanza anche relativamente a caseifici e salumifici: tali attività producono scarichi che possono essere classificati civili soltanto nel caso in cui almeno i due terzi della materia prima lavorata provengano dall'attività di coltivazione del fondo; è probabile quindi che alcuni degli scarichi ora censiti come civili di cat. C siano invece da classificare come produttivi.

Per la classificazione degli scarichi il Comune dispone dello strumento dell'autorizzazione allo scarico; l'iter autorizzativo, a carico delle aziende, consente di conoscere i cicli produttivi, la quantità e qualità dell'acqua scaricata, le modifiche via via apportate alla produzione.

Al fine di emettere i provvedimenti di autorizzazione allo scarico, il Comune attua:

- la raccolta e verifica delle domande di autorizzazione allo scarico, nonché il loro aggiornamento periodico;
- la predisposizione di archivi informatizzati;

-il controllo dei dati, tramite verifiche incrociate con le domande di inizio attività, con le pratiche inerenti le concessioni edilizie, con le denunce di prelievo autonomo da pozzo, con i tabulati relativi ai consumi d'acqua dell'acquedotto, ecc.

La corretta classificazione degli scarichi consente, oltre evidentemente al controllo dell'osservanza dei limiti di legge, l'applicazione delle tariffe di fognatura e di depurazione, che seguono indirizzi sostanzialmente diversi per gli scarichi industriali e per gli scarichi civili.

L'applicazione il più possibile puntuale del regime tariffario, già estremamente utile per il bilancio comunale a copertura dei costi di investimento e di manutenzione della rete fognaria, assume maggior importanza con l'entrata in vigore della Legge 5 gennaio 1994 n° 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche" che introduce nuovi concetti, inerenti il corrispettivo del servizio idrico fornito agli utenti, con l'esplicita finalità di contribuire ad un miglioramento del servizio e quindi dell'ambiente.

Sistemi di fognature e depurazione delle acque

In riferimento alla citata normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione potrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura esistenti sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate.

Ciò anche utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico, ove disponibili. L'aggiornamento completo dei dati sarà possibile solo con l'esecuzione di un censimento puntuale degli scarichi e con la relativa classificazione, per il rilascio delle rispettive autorizzazioni.

In ogni caso, si renderà opportuno perseguire i seguenti obiettivi:

- a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognati non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
- b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo e ricompresi all'interno dell'ambito di alta vulnerabilità intrinseca e in quello di protezione dei corpi idrici, individuati alle tavole di "Zonizzazione ambientale";
- c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.

TITOLO IV
Capo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 188 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

In tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica, compresi l'eventuale vano misure e vano utente, alle seguenti condizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà mt 3,00, salvo maggiori dimensioni stabilire dall' AUSL;
- distanza minima dalle strade comunali poste all'interno del centro abitato, così come perimetrato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n° 285/92, mt 3,00, salvo maggiori dimensioni stabilite dall' AUSL;
- nel caso di strade poste fuori dal centro abitato si applicano le distanze stabilite dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada (D.P.R. n° 495/92 e succ. modifiche ed integrazioni);
- costituzione di servitù inamovibile a favore dell'ENEL o di altra Società gestore del servizio di distribuzione di energia elettrica, in caso contrario gli interventi si considerano come normali interventi di nuova costruzione.

Le presenti disposizioni si applicano anche a manufatti di servizio degli altri Enti e/o Società gestori di pubblici servizi.

Art.189 Stazioni radio base per la telefonia mobile GSM

Gli interventi relativi all'installazione di stazioni radio fisse per la telefonia mobile GSM sono soggette a concessione edilizia e possono essere installate solo esclusivamente nelle aree indicate dalla cartografia della Variante Generale al P.R.G. con apposita simbologia.

Qualora in caso di motivate esigenze tecniche le aree individuate risultino insufficienti e sia necessario installare stazioni radio base in altre aree il Consiglio Comunale potrà concedere il nulla osta al rilascio di concessione in deroga ai sensi del successivo art. 42.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rilascio del nulla osta del S.P.D.S. ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974.

Le stazioni radio base mobili non sono soggette al regime della concessione bensì soggette ad autorizzazione anche nel caso che la loro installazione sia limitata nel tempo.

Art. 190 - Piano dei Servizi

Il complesso di prescrizioni contenute nelle presenti norme relative a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a servizi e attrezzature pubbliche e sociali, alla rete commerciale e l'individuazione delle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. delle zone omogenee F e G, delle aree per parcheggi pubblici, delle aree ed edifici per servizi pubblici e sociali relativi alle altre zone omogenee e speciali, unitamente agli elementi illustrativi contenuti nella relazione generale al

P.R.G., costituiscono il **Piano dei Servizi** di cui all'art. 13, punto 5) della legge regionale 7.12.1978 n° 47 e successive modificazioni.

Art. 191 - Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni della Variante Generale al P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi, ai sensi dell'art. 54 della legge regionale 7.12.1978 n° 47, e non può essere esercitata al fine di modificare la delimitazione e la destinazione delle Zone Omogenee e Speciali o le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale, ove esistente.

Art. 192 - Documentazione per gli interventi sugli edifici esistenti

Per gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica il progetto dovrà essere corredato di rilievo costituito dai seguenti elaborati:

- a) rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:50, con rappresentazione di:
 - piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture: pianta dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle essenze delle alberature. Tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti coperti a volta e a cassettoni in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione; dovranno inoltre essere rappresentati gli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini;
 - prospetti e sezioni, dal cantinato al sottotetto;
- b) documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme dell'ambito che lo circonda dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni, nel formato minimo di cm 9x9;
- c) prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno degli edifici contigui all'immobile e prospicienti sull'area cortilizia, nel rapporto in 1:200 completo di ogni dettaglio e con l'indicazione dei materiali;
- d) planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1:200;

e) planimetria delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale, con indicazione delle falde e delle pendenze) nel rapporto 1:200.

Art. 193 - Caratteristiche geologiche dei terreni

Negli interventi edilizi andranno rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologica che costituisce parte integrante della Variante Generale al P.R.G.

TITOLO IV
Capo II
NORME TRANSITORIE

Art. 194 - Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e fino alla data di emanazione del relativo atto di approvazione sono sospese le determinazioni relative a domande di concessione di costruzione ed a qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale che siano in contrasto con le disposizioni della presente Variante Generale al P.R.G.

In particolare si ritengono opportune le seguenti precisazioni:

- 1)le concessioni di costruzione già rilasciate (per le quali non sia stata data comunicazione di inizio lavori) che siano in contrasto con le disposizioni adottate dal nuovo P.R.G. relative a destinazioni o interventi di interesse pubblico, possono essere sottoposte a revoca ai sensi dell'art. 7 della L.R. 8/3/76 n° 10;
- 2)le concessioni di costruzione già rilasciate, che non siano in contrasto con le disposizioni della presente Variante Generale al P.R.G. non sono da sottoporre a revoca;
- 3)le domande di concessione di costruzione che non siano in contrasto con le disposizioni della presente Variante Generale al P.R.G. e con quelle definite dal P.R.G. previgente, possono essere istruite e valutate dalla Commissione Edilizia Comunale.

In ogni caso l'applicazione delle misure di cui sopra non esime dall'applicazione di misure di salvaguardia più restrittive previste da leggi statali vigenti, nonché dall'art. 7 della L.R. 8 marzo 1976, n° 10.