

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale	pag. 5
Art. 2 - Norme generali sulla disciplina urbanistica	pag. 6
Art. 3 - Condizioni per l'intervento edilizio	pag. 7
Art. 4 - Opere soggette a rilascio o presentazione di titolo abilitativo	pag. 8
Art. 5 - Modalità dell'intervento edilizio	pag. 10
Art. 6 - Indici edilizi ed urbanistici	pag. 14
Art. 7 - Definizione degli usi del territorio	pag. 18
Art. 8 - Opere di urbanizzazione	pag. 21
Art. 9 - Viabilità e parcheggi pubblici	pag. 22
Art. 10 - Parcheggi privati	pag. 24
Art. 11 - Legislazione antisismica	pag. 25

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 12 - Controllo del Comune sulle scelte di progetto - prevalenza delle norme di tutela	pag. 26
Art. 12/a – Tutela del sistema forestale e boschivo	pag. 27
Art. 12/b – Zone di tutela naturalistica	pag. 28
Art. 12/c – Tutela delle zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale	pag. 29
Art. 12/d – Tutela degli invasi ed alvei di laghi e bacini e corsi d'acqua	pag. 30
Art. 12/e - Tutela degli insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane	pag. 31
Art. 12/f – Tutela degli elementi di interesse storico testimoniale	pag. 32
Art. 12/g – Tutela dei calanchi	pag. 33

Art. 12/h – Tutela del sistema collinare e dei crinali	pag.	34
Art. 12/i – Tutela dei cimiteri	pag.	35
Art. 12/l – Fasce di rispetto stradale	pag.	36
Art. 12/m – Tutela delle linee elettriche	pag.	37
Art. 12/n – Prescrizioni degli assetti geologici	pag.	38
Art. 12/o – Prescrizioni degli assetti idrogeologici	pag.	39
Art. 12/p – Prescrizioni degli assetti idraulici	pag.	41
Art. 12/q – [[stralciato]]	pag.	41
Art. 12/r – Progetti di valorizzazione naturalistica ed ambientale	pag.	42
Art. 13 - Tutela dall'inquinamento	pag.	43
Art. 14 - [omissis]	pag.	43
Art. 15 - [omissis]	pag.	43
Art. 16 - Attività estrattive	pag.	44
Art. 17 - [omissis]	pag.	44
Art. 18 - Tutela e potenziamento del verde negli insediamenti	pag.	45
Art. 19 - Elenco delle essenze arboree costituenti associazioni vegetali tipiche della pianura e della collina romagnola. Essenze arboree in contrasto con l'ambiente.	pag.	46

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PRGV

Art. 20 - Modalità d'attuazione del PRGV	pag.	49
Art. 21 - Strumenti attuativi preventivi (PUA)	pag.	50
Art. 22 - Strumenti attuativi diretti (titoli abilitativi)	pag.	51
Art. 23 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi e degli strumenti attuativi diretti	pag.	52
Art. 24 - Convenzioni speciali	pag.	53

TITOLO IV - DISCIPLINA EDIFICATORIA DELLE ZONE

Art. 25 - Suddivisione del territorio comunale in ZONE	pag.	54
Art. 26 – [omissis]	pag.	54
Art. 27 – ZONE A – sistema insediativo storico	pag.	55
Art. 28 – Strutture isolate di interesse storico-testimoniale	pag.	61
Art. 29 – ZONE B1- urbane da riqualificare, sature a prevalente destinazione residenziale	pag.	63
Art. 29 bis – ZONE B0 – zone urbane –“Ghetti”	pag.	69
Art. 30 – ZONE C - nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale	pag.	70
Art. 31 – ZONE D – ad uso produttivo	pag.	74
Art. 32 - ZONE E - produttive agricole	pag.	79
Art. 33 - ZONE F - attrezzature pubbliche di interesse generale	pag.	87
Art. 34 - ZONE G - attrezzature pubbliche di quartiere e di insediamento	pag.	88
Art. 35 - ZONE SPECIALI H1 - attrezzature private ricreative, culturali, sociali, per spettacoli e pubblici esercizi	pag.	90
Art. 36 - ZONE SPECIALI H2 - attrezzature private turistico-sportive, campeggi, assistenziali e sociali, recupero di ex cave	pag.	91
Art. 37 – [omissis]	pag.	92
Art. 38 - [omissis]	pag.	92
Art. 39 – [omissis]	pag.	92
Art. 40 – [omissis]	pag.	92
Art. 41 – [omissis]	pag.	92
Art. 42 – [omissis]	pag.	92
Art. 43 – [omissis]	pag.	92
Art. 44 – [omissis]	pag.	92

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 45 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento urbanistico preventivo: interventi ammessi in attesa della sua approvazione	pag. 93
Art. 46 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	pag. 94
Art. 47 - Piano dei servizi	pag. 95
Art. 48 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PRGV	pag. 96
Art. 49 - Deroghe	pag. 97
Art. 50 - Validità dei vincoli espropriativi	pag. 98
Art. 51 - Messa in mappa	pag. 99
Art. 52 - Documentazione per gli interventi sugli edifici esistenti	pag. 100
Art. 53 – Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 101

Legenda: parti stralciate **[esempio]**
 parti sostituite o aggiunte **[[esempio]]**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE-VARIANTE (PRGV)

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale-Variante i seguenti elaborati:

- Elab. 0 - Legenda
- Elab. 1 - Tavole di progetto in scala 1:5.000 – Territorio comunale
- Elab. 1a - Tutele e rispetti in scala 1:10.000 – Territorio comunale
- Elab. 2 - Tavole di progetto in scala 1:1.000 – ZONE A
- Elab. 3 – Tavola in scala 1:2.000 - Delimitazione delle unità di edificazione e classificazione dei lotti
- Elab. 4 - Tavola in scala 1:10.000 contenente la sintesi schematica delle previsioni di piano;
- Elab. 5 - Norme tecniche d'attuazione (NTA);
- Elab. 6 – Relazione;
- Elab. 7 - Relazione geologica;
- Elab. 8 – Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 relativo al Comparto C2- 2 Santa Maria del Monte Rep. N. 711 del 19.01.2008, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 12.01.2008.

2. In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici a scale diverse, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori, salvo la diversa indicazione delle presenti norme.

3. Il Piano Regolatore Generale verrà di seguito indicato con la sigla PRGV.

Art. 2 - NORME GENERALI SULLA DISCIPLINA URBANISTICA

1. Le presenti norme e le indicazioni contenuti negli elaborati grafici di cui all'art. 1 disciplinano la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree e degli immobili presenti nell'intero territorio comunale, ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni e della legge regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modifiche e/o integrazioni, tenuto conto di quanto previsto dalle leggi 22.10.1971 n. 865, 28.1.1977 n. 10, 5.8.1978 n. 457 e 25.7.1984 n. 381 e successive modifiche e/o integrazioni.

2. L'atto di approvazione definitiva del PRGV comporta l'annullamento del precedente.

3. La fabbricazione e le trasformazioni d'uso del territorio e degli edifici sono soggette, oltre che alla disciplina del PRGV, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente ed alle altre leggi nazionali e regionali e regolamenti vigenti in materia.

Art. 3 - CONDIZIONI PER L'INTERVENTO EDILIZIO

1. La realizzazione delle opere progettate può essere autorizzata in base ai titoli abilitativi di cui agli art. 4, 5 e 6 della L.R. n. 31/2002 se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento rientri nelle previsioni di attuazione del PRGV definite dal Programma Pluriennale di Attuazione, di altre disposizioni vigenti o nella casistica di deroga a tali previsioni stabilita dalle vigenti leggi in materia;
- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici e parametri edilizi, alle prescrizioni previste dal PRGV;
- che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, dovrà prevedersi l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il concessionario dovrà corrispondere al Comune i relativi oneri, nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione; spetta comunque al Comune decidere se eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria o se farle eseguire dal concessionario.

2. Per le ZONE agricole le condizioni di urbanizzazione necessarie per il rilascio o la presentazione di titoli abilitativi sono precisate al seguente art. 32.

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A RILASCIO O PRESENTAZIONE DI TITOLO ABILITATIVO

1. Nei limiti di cui alle presenti norme e alle vigenti leggi in materia, ogni attività comportante trasformazione edilizia del territorio è subordinata alla presentazione o al rilascio del titolo abilitativo (DIA - Denuncia di Inizio Attività) o (PC – Permesso di Costruire), come definiti dal DPR 6/6/2001 n. 380, come modificato e integrato dal DLGS 27/12/2002 n. 301 e dalla L.R. 25/11/2002, n. 31.

2. Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria (DIA) gli interventi previsti dall'art. 8 della L.R. n. 31/2001:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLGS 29/10/1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/4/1998, n.11;
- g) I mutamenti delle destinazioni d'uso senza opere;
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 25/11/2002, n. 31;
- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24/3/1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'allegato alla citata L.R. n. 31/2002;
- m) I significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal REC.

3. Sono inoltre attuabili mediante DIA gli interventi programmati in PUA (Piani Urbanistici Attuativi) nei quali siano contenuti dettagliate prescrizioni planovolumetriche, formali, tipologiche e costruttive e qualora tali contenuti di dettaglio siano espressamente richiamati e dichiarati nella delibera di approvazione del PUA da parte dell'Organo comunale competente.

4. Sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire (PC) gli interventi non previsti ai precedenti commi 2 e 3, come definiti all'art. 12 della citata L.R. n. 31/2002.

5. Per tutti gli interventi di cui ai precedenti commi relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modifiche e/o integrazioni restano ferme le disposizioni di tali leggi.

6. Sono attuati liberamente gli interventi previsti all'art. 4 della L.R. n. 31/2002.

Art. 5 - MODALITÀ DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Per ciascuna area libera e per ciascuna unità edilizia esistente, comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza il PRGV indica i tipi di intervento edilizio consentiti o prescritti.
2. Nei casi in cui le presenti norme non prescrivano specifici tipi di intervento, si intende ammesso, nel rispetto delle destinazioni d'uso e degli indici e parametri edilizi ed urbanistici di PRGV, qualsiasi intervento, fatti salvi i casi di costruzioni in contrasto con il PRGV di cui all'art. 48.
3. Ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi alle aree libere, si definiscono interventi di nuova costruzione tutti gli interventi edificatori che vanno ad interessare, permanentemente e non aree libere.
4. Ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi alle unità edilizie esistenti vengono definite le seguenti categorie di intervento, delle quali quella del restauro scientifico è riferibile esclusivamente alle unità edilizie comprese dagli elaborati grafici di PRGV in ZONA A, di cui all'art. 27 ovvero classificate quali strutture isolate di interesse storico testimoniale, di cui all'art. 28.

A1) Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione e valorizzazione dei caratteri e ne rendono possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

A.2.1) Restauro e risanamento conservativo tipo A:

Il tipo di intervento prevede:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed 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, sostituendo i materiali deteriorati e irrecuperabili con altri idonei;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A.2.2) Restauro e risanamento conservativo tipo B:

Il tipo di intervento prevede:

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

A.2.3) Ripristino tipologico:

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

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

- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scala, portici;
- b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;

c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

A.2.4) Demolizione

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

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

A.2.5) Recupero e risanamento delle aree libere

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

A.3) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

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

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

A.3.1) Ristrutturazione edilizia tipo A

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

- a) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
- d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

A.3.2) Ristrutturazione edilizia tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino o la sostituzione attraverso interventi atti a riordinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché i servizi e la distribuzione degli spazi interni all'edificio, nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato;
- b) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- c) il reperimento della quota di parcheggi fissata all'art. 18 della legge 6.8.1967 n. 765.

A.5) Manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A.6) Manutenzione straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma del precedente punto A.5), costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Art. 6 - INDICI EDILIZI E URBANISTICI

1. L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie ZONE del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = superficie territoriale

La superficie territoriale è quella riferita alla porzione di territorio che forma oggetto degli strumenti di attuazione del PRGV e comprende sia le aree di pertinenza degli edifici (superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sulla St si applica l'indice territoriale Ut che determina la massima quantità di edificazione ammissibile.

2) Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relative ZONE di rispetto.

Sulla Su si applica l'indice fondiario Uf, che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.

3) UMI = Unità Minima di Intervento

È la superficie territoriale minima che può formare oggetto di progetto per l'intervento edilizio. Essa viene fissata dal PRGV nel Titolo IV delle presenti norme o dagli strumenti attuativi preventivi di cui al Titolo III.

4) UE = Unità Edilizia

È la superficie comprendente edifici ed aree scoperte di pertinenza con caratteristiche per conformazione architettonica e/o definizione dei limiti di proprietà. Essa viene definita dal PRGV al successivo Titolo IV delle presenti norme o dagli strumenti attuativi preventivi di cui al Titolo III.

5) Sco = Superficie coperta

La superficie coperta degli edifici o dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni di tutte le strutture orizzontali (solai) e verticali (muri e tamponamenti di qualsiasi natura).

6) Su = Superficie utile

La superficie utile dell'edificio è data dalla somma della superficie, misurata al netto 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, i vani ascensore, se interni agli alloggi;
- gli attici e i sottotetti abitabili;
- i corpi chiusi aggettanti (bow-windows);

7) Snr = Superficie degli accessori

La superficie degli spazi accessori dell'edificio è data dalla somma della superficie, misurata al netto di murature interne e perimetrali, degli spazi accessori di tutti i piani.

Nel computo della Snr, salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche di zona, devono includersi:

- le logge rientranti e i balconi, di dimensioni eccedenti quelle di cui al comma seguente, lettera d);
- gli spazi seminterrati o interrati con qualsiasi destinazione;

Dal computo della Snr sono esclusi, salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche ZONE o insediamenti:

a) gli spazi porticati aperti di altezza non superiore a ml. 2,80 computata dal pavimento del portico all'intradosso del solaio del primo piano, previsti al piano terreno di edifici collettivi da realizzare in attuazione di strumenti urbanistici preventivi con previsioni planovolumetriche. Le norme di attuazione di tali strumenti dovranno contenere precise prescrizioni circa la realizzazione degli spazi porticati di cui sopra.

Per edifici collettivi si intendono:

- blocchi di appartamenti o case a schiera di almeno 9 alloggi;
- 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 ed adulti. Non più del 50% degli spazi porticati potrà essere destinato al parcheggio al coperto delle auto;

b) gli spazi porticati aperti ceduti ad uso pubblico, di qualsiasi altezza;

c) i sottotetti non abitabili. Per sottotetti non abitabili si intendono i solai sottostanti a falde di copertura aventi pendenza non superiore al 40% e non inferiore al 30% a condizione che l'intercapedine che tali solai determinano abbia le seguenti caratteristiche:

- l'altezza media libera interna fra l'estradosso del solaio e l'intradosso della copertura di ciascun vano non deve essere superiore ml. 2,00;

- non deve essere illuminata da abbaini, ferma tuttavia restando la possibilità di realizzare lungo il piano di falda del tetto o nelle pareti verticali aperture di dimensioni non eccedenti mq. 0,70 ed, in totale, un ventesimo della superficie del solaio di ogni singolo vano;

d) i balconi e le logge rientranti per una quota non superiore al 15% della Sc destinata ad abitazione;

e) le scale antincendio prescritte dai VVF;

f) le scale, i pianerottoli, i vani ascensore, se esterni agli alloggi oppure in unità di tipo condominiale.

g) i locali interrati o seminterrati destinati a cantine, autorimesse e centrali termiche, a condizione che le relative altezze nette interne non eccedano la dimensione di ml. 2.50 (con la precisazione che i locali con altezza superiore a ml. 2.50, se ammessi, devono essere considerati "abitabili" e, quindi, conteggiati nella SU di cui al precedente par. 6), che i locali destinati a cantine e autorimesse siano compresi entro la proiezione orizzontale delle strutture perimetrali fuori terra dell'edificio, che la Su di detti locali non superi complessivamente quella di tale proiezione e che il piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio di copertura dei locali non presenti un'altezza superiore a ml. 0.75 rispetto alla quota media del marciapiede circostante l'edificio. Le centrali termiche dovranno avere superficie utile inferiore a mq. 6 per ciascun edificio e comunque non superiore a quella eventualmente prescritta da leggi e disposizioni vigenti in materia;

8) SC = Superficie complessiva

La Superficie complessiva è data dalla somma: $Su + 0.60 Snr$, come definite ai paragrafi precedenti.

9) V = Volume (definito unicamente ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi privati, ai sensi della legge n. 182/'89 o di altri spazi d'urbanizzazione)

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.

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.

Qualora la copertura non sia orizzontale si considererà la media delle altezze.

Come intradosso della copertura si considererà quello della struttura portante il manto di copertura, libera da eventuali intercapedini. Per i vani della scala e ascensore si considererà l'altezza di ciascun piano servito.

10) P = numero dei piani

È riferito al numero dei piani abitabili con esclusione di quelli interrati o seminterrati e dei sottotetti non abitabili, ai sensi del precedente punto 7), lettera c).

11) Q = Rapporto di copertura

Rappresenta il rapporto percentuale della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

12) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto in mq./mq. fra la Superficie Complessiva (SC) edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (St).

13) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto mq./mq. fra la Superficie Complessiva (SC) edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (Sf).

14) Hf = Altezza del fronte edilizio

Hf = Altezza del fronte edilizio

È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, o all'estradosso del solaio in caso di copertura piana. La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi abbiano una larghezza massima di m. 5,00, compresi i muri di contenimento.

15) H Max Altezza massima degli edifici

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente punto 14. Fatto salvo quanto espressamente indicato per ciascuna zona, l'altezza massima dei fabbricati non può essere superiore a m. 7,50. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, extracorsa degli ascensori, pannelli solari.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo. Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo. Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita può essere superata di un 10% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 1,00.

16) D Min = dimensione minima dell'alloggio.

In tutte le zone territoriali omogenee, per gli interventi di nuova costruzione e per tutte le altre categorie di intervento che prevedano modifiche del numero e/o della dimensione delle unità immobiliari, la dimensione minima degli alloggi è di mq 45 di SC.

Art. 7 - DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

1. Gli usi del territorio sono classificati nel modo seguente:

1.1. USO URBANO (UR)

- Costituiscono uso urbano le funzioni e le attività che si svolgono all'interno del tessuto edilizio interdipendente, integrato e compatibile.

- L'uso urbano comprende:

UR1) - le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;

UR2) - le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;

UR3) - le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;

UR4) - le attività commerciali al minuto;

UR5) - i pubblici esercizi;

UR6) - i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;

UR7) - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;

UR8) - l'artigianato di servizio e artistico;

UR9) - l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;

UR10) - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

1.2. USO PRODUTTIVO (UP)

- Costituiscono uso produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive dal Piano.

- L'uso produttivo comprende:

UP1) - attività per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali delle Imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori, uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.

UP2) - attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale;

UP3) - attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;

UP4) - attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;

UP5) - idem come UP4, a debole concorso di pubblico;

UP6) - attività commerciali all'ingrosso;

UP7) - attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.

UP8) - attività fieristiche, di esposizione e mostre;

UP9) - attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;

UP10) - pubblici esercizi;

UP11) - cinema, teatri, sale di spettacolo;

UP12) - supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;

UP13) - studi professionali, uffici, agenzie, clubs, ecc.

UP14) - attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;

UP15) - attività sportiva anche da spettacolo;

UP16) - camping attrezzati;

UP17) - artigianato di servizio, artigianato artistico;

UP18) - i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;

- Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni e la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario

all'esercizio delle attività; la SUL ammessa non potrà essere superiore a mq. 150 per ogni azienda con SU superiore a mq. 500 al netto di tale alloggio.

- Le destinazioni d'uso ammesse nella generalità delle ZONE D, secondo la classificazione di cui al titolo, non possono coesistere nello stesso comparto od area quando risultino in palese incompatibilità fra loro e se appartenenti a diversi raggruppamenti sotto elencati.

Allo scopo di determinare con certezza tale incompatibilità le destinazioni produttive (UP) vengono raggruppate nelle seguenti classi.

CLASSE A – Attività produttive di servizio:

UP4) - attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;

UP5) - idem come UP4, a debole concorso di pubblico;

UP8) - attività fieristiche, di esposizione e mostre;

UP9) - attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;

UP10) - pubblici esercizi;

UP11) - cinema, teatri, sale di spettacolo;

UP18) - i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;

CLASSE B - Attività produttive:

UP1) - attività per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali delle Imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori, uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.

UP2) - attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale;

UP3) - attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;

UP4) - attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;

UP5) - idem come UP4, a debole concorso di pubblico;

UP9) - attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;

UP10) - pubblici esercizi;

UP18) - i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;

CLASSE C - Attività produttive di tipo commerciale:

UP4) - attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;

UP5) - idem come UP4, a debole concorso di pubblico;

UP6) - attività commerciali all'ingrosso;

UP7) - attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.

UP9) - attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;

UP10) - pubblici esercizi;

UP12) - supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;

UP18) - i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo

1.3. USO AGRICOLO (UA)

- Costituiscono uso agricolo le attività dirette o correlate alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed altre forme produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

- Gli usi e gli interventi ammessi in zona agricola sono quelli normati e definiti dalle presenti norme da norme generali e regionali vigenti in materia.

1.4. USO PUBBLICO (US)

- Costituiscono uso pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici.

L'uso pubblico comprende:

US1) – Strutture per la viabilità:

- strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;

US2) – Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore:

- asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;

US3) – Servizi e attrezzature di interesse comune:

- religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;

US4) – Parchi pubblici e attrezzati o naturali;

US5) – Attrezzature per l'istruzione superiore;

US6) – Attrezzature socio-sanitarie e/o ospedaliere;

US7) – Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;

US8) – Impianti militari e caserme;

US9) – Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;

US10) – Strutture e servizi per la difesa civile;

US11) – Cimiteri.

1.5. USO DI INTERESSE COLLETTIVO

Costituisce uso collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente punto a gestione e/o a proprietà privata, semprechè realizzata e gestiti per finalità di uso collettivo, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

1.6. USO ESISTENTE

1.6.1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, o da certificato catastale ovvero da altri atti e documenti aventi data certa e anteriore al 11-07-1988.

1.6.2. Si considera in essere l'uso UA per quelle unità immobiliari abitative agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturare con concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

1.6.3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso UR1, oppure l'uso conseguente e compatibile con la tipologia originaria dell'immobile.

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- 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, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici esercizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati 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 di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

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

4. Rientrano nelle opere di urbanizzazione generale tutte le strade esterne al territorio urbanizzato classificate nelle categorie A, B, C e D ai sensi del DM 1.4.1968 n. 1404 e secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (DLGS 30/04/1992 n. 285) e relativo decreto di attuazione (DPR 16/12/1992 n. 495) e successive modifiche e/o integrazioni.

5. Le norme di cui al titolo III stabiliscono per gli interventi sottoposti a strumenti attuativi preventivi i rapporti tra gli spazi da destinare agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. L'attuazione delle nuove zone d'urbanizzazione, dei nuovi insediamenti e di nuovi edifici in genere è subordinata alla previa e contestuale realizzazione di adeguato sistema di smaltimento – depurazione delle acque reflue.

Art. 9 - VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI

1. Nelle tavole di PRGV sono indicate:

- 1) la viabilità extraurbana;
- 2) le ZONE di rispetto stradale;
- 3) la viabilità urbana che si divide in:
 - strade urbane esistenti;
 - nuove strade principali di progetto di urbanizzazione generale;
 - parcheggi pubblici principali.

2. Fanno inoltre parte della viabilità urbana le nuove strade di urbanizzazione primaria (generalmente non individuate nelle tavole di PRGV) da realizzarsi nell'ambito di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 21.

A) VIABILITÀ EXTRAURBANA

3. Ai fini dell'applicazione del DM 1.4.1968 n. 1404 e secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (DLGS 30/04/1992 n. 285) e relativo decreto di attuazione (DPR 16/12/1992 n. 495) e successive modifiche e/o integrazioni, nelle tavole di PRGV sono individuate per ciascun tipo di strada, secondo la classificazione del decreto stesso, le fasce di tutela che costituiscono prescrizione di arretramento per i nuovi edifici.

4. Per le strade vicinali, ove non sia indicata una apposita zona di rispetto, le nuove costruzioni dovranno rispettare una prescrizione di arretramento di ml. 10, misurati dal ciglio della strada.

5. Le strade provinciali sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di PRGV e gli accessi privati dovranno essere regolamentati secondo le specifiche prescrizioni degli enti preposti.

B) LE ZONE DI RISPETTO STRADALE

6. Sono individuate dal PRGV lungo tutte le strade pubbliche e, ove opportuno, lungo le strade vicinali che si intende potenziare e lungo strade urbane; lungo le strade pubbliche extraurbane esse hanno solitamente una larghezza corrispondente ai rispetti di cui al DM 1.4.1968 n. 1404 e secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (DLGS 30/04/1992 n. 285) e relativo decreto di attuazione (DPR 16/12/1992 n. 495) e successive modifiche e/o integrazioni; le destinazioni e gli interventi ammissibili in tali ZONE sono normati all'art. 12/l.

C) LE STRADE URBANE ESISTENTI O PROGETTATE

7. Sono individuate dal PRGV con grafica continua che ne indica la sezione complessiva (ivi compresi eventuali marciapiedi o piste ciclabili).

D) LE NUOVE STRADE PRINCIPALI DI PROGETTO E GLI ALLARGAMENTI E SISTEMAZIONI DI STRADE ESISTENTI

8. Sono indicate dal PRGV con grafica continua accompagnata, ove opportuno, da ZONE di rispetto stradale.

9. Le indicazioni del PRGV per le ZONE stradali hanno un valore vincolante dal punto di vista della posizione degli svincoli, della gerarchia stradale che comportano, dello sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno un valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, dal punto di vista della esatta configurazione del tracciato e della larghezza e caratteristiche della sede stradale.

10. Ha comunque valore vincolante il limite della zona stradale o di rispetto stradale indicato in planimetria, quale confine con le diverse destinazioni di zona latitanti.

E) I PARCHEGGI PUBBLICI PRINCIPALI

11. I parcheggi pubblici principali esistenti o previsti, individuati con apposita simbologia nelle tavole del PRGV, sono da considerarsi a tutti gli effetti quali ZONE G di cui all'art 34, ai fini del rispetto della dotazione minima di standards urbanistici per ogni quartiere o frazione.

F) LE NUOVE STRADE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

12. Le nuove strade di urbanizzazione primaria che vengono previste all'interno di piani attuativi preventivi devono avere la sezione minima di ml. 10 e devono comprendere percorsi pedonali alberati, nel caso di insediamenti residenziali; devono avere la sezione minima complessiva di ml. 12, nel caso di insediamenti produttivi secondari.

13. A giudizio dell'Amministrazione Comunale possono essere prescritte, per singoli insediamenti, dimensioni superiori a quelle di cui al precedente comma.

14. I tratti di strada a fondo cieco devono essere dotati di piazzola di ritorno di adeguate dimensioni con parcheggio.

15. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte ai precedenti commi possono essere ammesse per tratti di strada di proprietà e gestione privata.

Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, vanno previsti, in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge 6.8.1967 n. 765, come modificata dalla legge n. 22/'89 e ai parcheggi pubblici di cui al precedente art. 9 e al Titolo IV delle presenti norme, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di attività insediata nella seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo, fatte salve diverse prescrizioni di cui al Titolo IV.

Tali spazi potranno essere ricavati nell'area di pertinenza dell'edificio o nella costruzione stessa oppure promiscuamente o, nell'ambito di piani attuativi preventivi, anche su aree non ricomprese nel lotto, purchè siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio.

a) Residenza: un posto auto per ciascun appartamento, anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 60 mq. di Superficie Complessiva (SC).

b) Supermercati, esercizi e centri commerciali al dettaglio, artigianato dei servizi connesso con le residenze e le attività commerciali: un posto auto ogni 25 mq. o frazione di Superficie Complessiva (SC).

c) Attività industriali e artigianali, attività di commercio all'ingrosso: un posto auto ogni 100 mq. di superficie fondiaria (Sf). I posti andranno organizzati in modo tale da consentire la sosta anche di autocarri ed autotreni.

d) Magazzini di deposito: un posto auto ogni 100 mq. di Superficie Complessiva (SC). I posti auto andranno organizzati in modo tale da consentire la sosta di autocarri ed autotreni.

e) attività alberghiere: un posto auto ogni 30 mq. di Superficie Complessiva (SC).

f) ristoranti e affini, bar, teatri, cinematografi, circoli ricreativi e sportivi privati, luoghi di divertimento: un posto auto ogni 12 mq. di Superficie Complessiva (SC), intesa come area riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.

Art. 11 - LEGISLAZIONE ANTISISMICA

1. Relativamente ai limiti di altezza degli edifici, di distanze fra pareti finestrate e di distanze degli edifici dalle strade, dovranno essere rispettate le prescrizioni in materia contenute nella legislazione per le costruzioni in ZONE classificate sismiche, indipendentemente da eventuali maggiori altezze e distanze fissate al Titolo IV delle presenti norme.
2. Tutti gli edifici e le opere risultanti da interventi in applicazione delle presenti norme dovranno essere rispondenti alle norme vigenti in materia di costruzioni in ZONE classificate sismiche, in particolare della legge n. 64/1974, successive modifiche e/o integrazioni e suoi decreti attuativi.
3. Per la realizzazione delle opere di cui alle sezioni C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O del DM 11-03-1988, in attuazione del punto B.5 del medesimo, è obbligatoria la relazione geologica, da presentarsi congiuntamente al progetto per la per il titolo abilitativo.
4. Tutti gli edifici e le opere risultanti da interventi in applicazione delle presenti norme dovranno essere attuati anche nel rispetto delle eventuali disposizioni geologiche – geotecniche contenute nella specifica Relazione Geologica del PRG e relativi elaborati ad essa allegati o integrativi.

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 12 - CONTROLLO DEL COMUNE SULLE SCELTE DI PROGETTO - PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA

1. Il progetto degli edifici, di insediamenti ed infrastrutture, anche se frutto di iniziativa privata, rappresenta una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del committente o del progettista ed ha quindi preminente interesse pubblico.

2. Il controllo comunale si articola a norma del PRGV nei seguenti momenti:

- stesura di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica: rappresentano il massimo momento di dibattito sull'ambiente e di integrazione fra esigenze particolari degli utenti e le scelte di PRGV.
- iter degli strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata: non devono rappresentare una imposizione alla collettività di scelte progettuali private, ma realizzarsi in collaborazione tra progettisti e Comune, sanzionata dal dibattito consiliare.
- emanazione da parte del Comune di normative riguardanti aspetti particolari quali: l'esecuzione con criteri unificati delle opere d'urbanizzazione, recinzioni, sistemazione delle aree verdi di uso pubblico, coperture, ecc.
- esame dei progetti sotto i vari aspetti in cui si manifesta l'interesse pubblico:
- validità funzionale del patrimonio edilizio;
- validità funzionale degli insediamenti agricoli;
- riduzione degli sprechi particolari e sociali nelle costruzioni;
- eliminazione dell'inquinamento;
- tutela dell'equilibrio idraulico e geologico;
- controllo delle riserve idriche ed energetiche;
- tutela dell'ambiente rurale;
- tutela delle alberature;
- tutela del paesaggio;
- continuità del carattere ambientale degli abitati esistenti.

3. Il controllo comunale deve essere esteso, su ogni progetto, alla verifica del rispetto di tutti i vincoli e prescrizioni di tutela disposti dal PPAR, dal PTCP vigenti e da eventuali successivi aggiornamenti, modifiche e/o integrazioni.

4. Le norme di tutela di cui al presente titolo hanno prevalenza sulle disposizioni per le zone agricole di cui al successivo art. 32.

5. Gli elementi da tutelare sono, in generale, individuati con appositi simboli grafici negli elaborati del PRGV.

Il loro posizionamento è dedotto mediante la trasposizione cartografica, su base informatica, delle informazioni fornite dalla CTR o dagli Enti gestori competenti.

Le disposizioni relative a fasce o prescrizioni di tutela devono, in ogni caso, essere rapportate alle effettive situazioni riscontrabili e rilevate sul territorio, essendo esse prevalenti sulle rappresentazioni cartografiche.

Art. 12/a – TUTELA DEL SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO

1. Le aree individuate dal PTCP-TD1 “carta forestale” nelle quali esistono terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva le quali, ai sensi dell’art. A-17 della L.R. n. 20/2000, costituiscono “Aree di valore naturale e ambientale”, sono soggette alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all’art. 18 delle NTA-PTCP.

2. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ed esse non vengono computate nella SAU Aziendale.

Art. 12/b – ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

1. Le aree individuate dal PTCP-TP1 “zone di tutela naturalistica” le quali, ai sensi dell’art. A-17 della L.R. n. 20/2000, costituiscono “Aree di valore naturale e ambientale”, la cui perimetrazione è riportata negli elaborati grafici di PRGV, sono soggette alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all’art. 19, commi 3, 5 e 6 delle NTA-PTCP.

Art. 12/c – TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

1. Le aree individuate dal PTCP-TP5 quali unità di paesaggio, di cui all'art. 13, comma 1, paragrafo e – bassa collina delle NTA-PTCP, le quali, ai sensi dell'art. A-18 della L.R. n. 20/2000, costituiscono “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”, sono riportate ed individuate negli elaborati di PRGV.
2. La TP1-PTCP individua altresì le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, la cui delimitazione è analogamente riportata negli elaborati di PRGV.
3. Tali aree sono soggette alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all'art. 20, commi 6, 7, 8 e 9 delle NTA-PTCP.

Art. 12/d – TUTELA DEGLI INVASI ED ALVEI DI LAGHI E BACINI E CORSI D'ACQUA

1. Le aree individuate dal PTCP-TP1 quali invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua relativi al reticolo idrografico principale, i quali, ai sensi dell'art. A-17 della L.R. n. 20/2000, costituiscono "Aree di valore naturale e ambientale", sono riportati ed individuati negli elaborati di PRGV.

2. Tali aree sono soggette alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all'art. 21, commi 2, e 3, nonché a quelle dell' all'art. 22, commi 4, 5, 6, 10 e 11 delle NTA-PTCP.

Art. 12/e - TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI E STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE NON URBANE

1. Gli elaborati grafici del PRGV individuano, con appositi simboli, le località, riportate nella PTCP-TP6, nonché altri elementi individuati con specifiche ricerche dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione del PRG, nelle quali sono rilevati e catalogati insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane.
2. In tali aree opportunamente perimetrate ed individuate valgono la disciplina degli interventi e le prescrizioni di tutela contenute nelle presenti norme, nonché quelle dell'art. 31 NTA-PTCP.

Art. 12/f – TUTELA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Gli elementi di valore storico testimoniale, quali i tratti di viabilità storica e le strade panoramiche, individuati dalla PTCP-TP6, sono riportati negli elaborati grafici del PRGV.

2. Gli interventi su aree o edifici specifici come sopra individuati o nelle zone che interagiscono e si pongono in relazione con essi, sono sottoposti alla disciplina e prescrizioni di tutela di cui all'art. 32 delle NTA-PTCP.

3. Lungo la viabilità panoramica non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree situate a valle ad una distanza dalla quota della strada, misurata in asse dalla stessa, inferiore a 20 ml. di dislivello; la predetta disposizione si applica nelle zone E, ivi comprese le zone di tutela ambientale che vi si sovrappongono, con esclusione dei centri aziendali agricoli esistenti per i quali valgono le norme dell'ultimo comma del successivo art. 12/h.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi così come disciplinati al successivo art. 12/h.

Art. 12/g – TUTELA DEI CALANCHI

1. I calanchi indicati nella PTCP-TP3, riportati ed individuati negli elaborati grafici del PRGV, sono sottoposti alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all'art. 15, comma 3, delle NTA-PTCP e di cui all'art. 23 delle NTA-PTCP.

Art. 12/h – TUTELA DEL SISTEMA COLLINARE E DEI CRINALI

1. Il sistema collinare è perimetrato nella PTCP-TP1.
2. Negli elaborati di PRGV è riportata la perimetrazione del sistema collinare e sono individuati i crinali.
3. Nelle zone del territorio comunale comprese nelle zone E e assoggettate al vincolo di tutela del sistema collinare, devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 11 delle NTA-PTCP.
4. Nelle aree ricadenti nelle zone E, ivi comprese le zone di tutela ambientale che vi si sovrappongono, non sono ammessi interventi di nuova edificazione in una fascia, su ciascun lato dei crinali da tutelare, pari ad almeno 20 ml. di dislivello.
Gli ampliamenti di edifici esistenti, se ammessi in applicazione delle norme di zona, dovranno essere realizzati in aderenza all'edificio esistente e in allontanamento rispetto all'elemento oggetto di tutela.
5. Sugli edifici esistenti in tali fasce e zone sono sempre ammessi interventi di MO e MS.
6. Le norme di cui al presente articolo non si applicano ai centri aziendali agricoli esistenti, nei quali sono ammessi gli interventi prescritti dalle norme di zona, l'attuazione dei quali deve tuttavia avvenire con particolare attenzione ad una corretta integrazione e coordinamento con gli edifici esistenti.

Art. 12/i – TUTELA DEI CIMITERI

1. Nell'ambito delle aree di tutela dei cimiteri, definite con apposita perimetrazione negli elaborati grafici del PRGV, non sono consentite nuove costruzioni, né ampliamenti, ristrutturazione e/o cambi d'uso o aumenti di volumetrie.
2. La superficie delle sudette aree è tuttavia computabile ai fini della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici di ZONA.

Art. 12/1 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Tali ZONE sono destinate alla tutela e al potenziamento delle infrastrutture esistenti o previste e sono indicate nelle planimetrie di PRGV attorno alle strade classificate ai sensi del DM 1.4.1968 n. 1404 e del DLGS 30/04/1992, n. 285 e successive modifiche e/o integrazioni e relativi decreti d'attuazione nonché, ove opportuno, attorno alla viabilità urbana.

2. La loro superficie è computabile, nel rispetto delle presenti norme, ai fini della determinazione degli indici edilizi e urbanistici delle ZONA, alle quali le aree stesse si sovrappongono come prescrizioni di arretramento per tutte le costruzioni permanenti.

3. Su di esse è consentita pertanto soltanto la realizzazione, attraverso autorizzazioni temporanee, di attrezzature al servizio del traffico veicolare, quali stazioni di servizio e distributori di carburante, alle distanze stabilite con apposita delibera comunale; le costruzioni permanenti esistenti all'interno di tali aree potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di tutti i tipi di intervento edilizio che non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il fronte strada oggetto di tutela.

4. Nel territorio comunale sono classificate strade per le quali sono previste fasce di rispetto su ambo i lati, delle dimensioni minime sottoindicate:

- Strade Provinciali (classificate C), ai sensi 2° comma, art. 2 DLGS n. 285/'92): ml. 30;
- Strade comunali extraurbane: ml. 20.

Art. 12/m – TUTELA DELLE LINEE ELETTRICHE

1. Negli elaborati grafici del PRGV sono individuate le linee elettriche di alta e media tensione, i cui elementi sono da assoggettare a fasce di tutela, come definite ai sensi della L.R. n. 30/2000 e della Delibera della Giunta Regionale n. 197/2001.

2. Le fasce di tutela devono avere dimensioni minime, su ciascun lato degli elementi da tutelare, come di seguito prescritto:

a) linea elettrica alta tensione (AAT 380 Kv):	ml.	100
b) linea elettrica alta tensione (AT 132 Kv):	ml.	50
c) linea elettrica media tensione (MT 15 Kv):		
c.1) linea elettrica in conduttori nudi:	ml.	20
c.2) linea elettrica in cavo aereo isolato:	ml.	3
c.3) linea elettrica in cavo interrato:	ml.	3
c.4) linea elettrica in cavo non agganciato:	ml.	20

3. In tali fasce di tutela non sono ammessi interventi di nuova edificazione di alcun tipo, né interventi di ampliamento delle funzioni, edifici e attività di cui all'art. 13, comma 4, della L.R. n. 30/2000, ferme restando, ove applicabili, le disposizioni di cui al punto 13.1 della deliberazione della G.R. n. 197/2001 (Direttiva per l'applicazione della L.R. n. 30/2000) relative alle fasce di rispetto attinenti al valore di cautela di 0,5 microtesla (tab. 3 e 4 della Direttiva).

4. Al fine di modificare o ridurre le fasce di tutela relative alla categoria di linea elettrica Mt 15 Kv, di cui al par. c) del comma 2. precedente il titolare del titolo abilitativo intenzionato a costruire può richiedere di spostare o interrare, a propria cura e spese, le linee elettriche oggetto di tutela.

5. Gli edifici residenziali esistenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti AT e AAT (da 132 kV e 380 kV) possono essere demoliti e trasferiti, all'interno della stessa proprietà, così come esistente alla data di adozione del PRGV, ed al di fuori della fascia di rispetto, con una collocazione la più prossima possibile rispetto all'edificio preesistente, mantenendo la stessa SC, eventualmente incrementata delle quantità stabilite dagli indici di zona, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni per le distanze dai confini e dalle strade. Gli interventi si attuano previa stipula di convenzione che stabilisce le modalità, garanzie, ecc. con le quali si attua l'intervento.

Art. 12/n – PRESCRIZIONI DEGLI ASSETTI GEOLOGICI

1. Gli assetti geologici del territorio comunale sono individuati dal PTCP-TP3 mediante zone ed elementi di tutela, quali:

- zone instabili per fenomeni attivi;
- zone instabili per fenomeni quiescenti;
- zone potenzialmente instabili;
- scarpate rocciose e fluviali;
- calanchi.

2. Gli elementi e le perimetrazioni degli assetti geologici sono riportati negli elaborati di PRGV e sono soggetti alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all'art. 15 delle NTA-PTCP.

2 bis. Nelle zone instabili per fenomeni quiescenti ricadenti in zona agricola E, sono ammessi i soli interventi di tipo manutentivo e di consolidamento statico degli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia. L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti è consentita, nel rispetto delle altre disposizioni, nel caso in cui sia dimostrata la necessità e la impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

3. Tutti gli edifici e le opere risultanti da interventi in applicazione delle presenti norme dovranno essere attuati anche nel rispetto delle eventuali disposizioni geologiche – geotecniche contenute nella specifica Relazione Geologica del PRG e relativi elaborati ad essa allegati o integrativi.

Art. 12/o – PRESCRIZIONI DEGLI ASSETTI IDROGEOLOGICI

1. Gli assetti idrogeologici del territorio comunale sono individuati dal PTCP-TP3 mediante zone di tutela, quali:

- zone a vulnerabilità media;
- zone a vulnerabilità elevata.

2. Gli elementi e le perimetrazioni degli assetti idrogeologici sono riportati negli elaborati di PRGV e sono soggetti alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all'art. 16 delle NTA-PTCP.

3. Sugli elaborati di PRGV sono individuati con apposita simbologia i pozzi per uso idropotabile, per la conservazione e protezione dei quali vengono individuate una zona di tutela assoluta ed una zona di rispetto, nelle quali devono essere osservate le disposizioni dei commi 4 e 5, dell'art. 21 del DLGS n. 152/99, modificato dal DLGS n. 258/2000:

- zona di tutela assoluta: 10 m di raggio dal punto di captazione (comma 4, art. 21 DLGS n. 152/99);
- zona di rispetto: 200 m di raggio dal punto di captazione o di derivazione (comma 7, art. 21 sopracitato).

4. Sugli elaborati di PRGV sono individuate le sorgenti naturali, ai sensi dell'art. 16, comma 4° delle NTA-PTCP ed è stabilita una fascia di rispetto, con raggio di 200 m dall'elemento da tutelare, entro la quale sono vietati:

- a) 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;
- b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua;
- c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri e altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del RD 11 dicembre, n. 1775 e successive modifiche e/o integrazioni;
- d) 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 DPR 10 settembre, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;

5. Ogni prelievo dalle falde idriche dovrà essere altresì autorizzato dal Sindaco o dalle autorità competenti e la richiesta di autorizzazione deve essere corredata di specifica relazione idro-geologica, relativa ai rischi per le acque sotterranee e le modalità di protezione da adottare.

6. E' vietato lo sversamento o scarico di acque di rifiuto e di residui di ogni natura nei pozzi non più utilizzati, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12/p – PRESCRIZIONI DEGLI ASSETTI IDRAULICI

1. Le aree esondabili del territorio comunale sono individuate dal PTCP-TP3.
2. Gli elementi e le perimetrazioni delle aree esondabili sono riportati negli elaborati di PRGV e sono soggetti alla disciplina degli interventi ed alle prescrizioni di tutela di cui all'art. 17 delle NTA-PTCP.

Art. 12/q – [[stralciato]]

Art. 12/r – PROGETTI DI VALORIZZAZIONE NATURALISTICA ED AMBIENTALE

1. Le zone del territorio comunale appartenenti agli ambiti territoriali soggetti a progetti di valorizzazione paesistica, di tipo naturalistico-ambientale e di tipo storico-culturale, sono individuate dal PTCP-TP1.

2. Gli elementi e le perimetrazioni di tali ambiti sono riportati negli elaborati di PRGV e sono soggetti alla disciplina degli interventi e dei programmi ed alle prescrizioni di tutela di cui all'art. 33 delle NTA-PTCP.

Art. 13 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO

1. Tutte le attività, 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. Le vasche di depurazione a cielo aperto, costituenti parti tecnologiche di impianti di trattamento e di depurazione, pubblici o privati devono essere adeguatamente inserite nel paesaggio e protette con filari di alberi posti su rilevato ed arbusti.

Art. 14 – [omissis]

Art. 15 – [omissis]

Art. 16 - ATTIVITÀ ESTRATTIVE

1. L'apertura e la coltivazione di cave di ogni tipo è regolamentata dall'apposito Piano delle Attività Estrattive redatto ai sensi della legislazione vigente in materia.
2. L'autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e criteri di misura e valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova, che si ritengano utili alla salvaguardia delle risorse naturali.
3. Le autorizzazioni di cui al presente art. potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze impreviste si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idro-geologico.

Art. 17 – [omissis]

Art. 18 - TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE NEGLI INSEDIAMENTI

1. In tutti gli insediamenti devono essere particolarmente curati la conservazione e il potenziamento delle alberature e del verde.
2. In tutti i progetti di intervento edilizio, fatta eccezione per quelli di manutenzione, le piante legnose esistenti devono essere localizzate, specificandone essenza ed altezza, nelle planimetrie di rilievo in scala 1:100 o 1:200 e documentate con fotografie.
3. L'esecuzione degli interventi edilizi dovrà essere sempre condotta in modo tale da non offendere gli apparati radicali.
4. Nel caso che risulti necessario abbattere alberature per far posto alle costruzioni, le piante abbattute, previo nulla-osta del Sindaco allegato al titolo abilitativo, dovranno essere sostituite, nell'ambito delle aree libere del lotto, con altre di eguale essenza o di essenza prescelta fra quelle ammesse dal successivo art. 19.
5. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica deve essere assicurata, nell'ambito delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, la presenza di almeno una pianta di alto fusto ogni 50 mq. di superficie non costruita e un congruo numero di essenze arbustive.
6. Gli alberi messi a dimora andranno prescelti secondo criteri stabiliti al successivo art. 19 e dovranno presentare un'altezza non inferiore a ml. 3 e un diametro, misurato ad 1 ml. da terra, non inferiore a cm. 6.

Art. 19 - ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE COSTITUENTI ASSOCIAZIONI VEGETALI TIPICHE DELLA PIANURA E COLLINA ROMAGNOLA - ESSENZE ARBOREE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

1. Le seguenti essenze arboree, costituenti associazioni vegetali tipiche, sono consigliate per i nuovi impianti arborei a carattere non agricolo o forestale.
2. Nei nuovi impianti e nelle operazioni di conversione le quantità di alberi ed arbusti impiantati appartenenti al gruppo "B" non potranno superare il 10% del totale.

GRUPPO "A"

Essenze appartenenti alle associazioni vegetali originarie locali:

Oppio o testuccio (*acer campestris*)
Acero fico (*acer opalus*)
Acero riccio (*acer platanoides*)
Acero di monte (*acer pseudoplatanus*)
Ontano nero (*alnus glutinosa*)
Nocciolo (*corjilus avellana*)
Castagno (*castanea sativa*)
Bagolaro o spaccasassi (*celtis australis*)
Corniolo (*cornus mas*)
Sanguine (*cornus sanguinea*)
Biancospino (*crateagus monogjna*)
Biancospino (*crateagus oxjcantha*)
Cappello da prete (*evonimus europaeus*)
Fragola o putine (*fragulus almus*)
Frassino (*fraxinus excelsior*)
Orniello (*fraxinus ornus*)
Noce (*juglans regia*)
Maggiociondolo (*laburnum anagjroides*)
Ligustro (*ligustrum volgare*)
Nespolo (*nespulis germanica*)
Gelso (*morus alba*)
Olivo (*olea europea*)
Carpino nero (*ostrja carpinifolia*)
Marruca (*paliurus australis*)
Pino marittimo (*pinus pinaster*)
Pino silvestre (*pinus silvestris*)
Pioppo bianco (*populus alba*)
Pioppo tremolo (*populus tremula*)
Pioppo gatterino (*populus canescens*)
Pioppo nero (*populus nigra*)
Pioppo cipressino (*populus nigra pyramidalis*)
Pado o ciliegio a grappoli (*prunus padus*)
Ciliegio canino (*prunus mahaleb*)
Perastro (*pirus communis pjraster*)
Cerro (*quercus cerris*)
Farneto (*quercus farneto*)

Farnia (*quercus-robur-pedunculata*)
Rovere (*quercus-petrae-sessiliflora*)
Roverella (*quercus pubescens*)
Fragola (*rhamnus frangula*)
Salice bianco (*salix alba*)
Salice fragile (*salix frangilis*)
Salicone (*salix caprea*)
Salice da ceste (*salix tiandria*)
Salice di ripa (*salix elaeagnos-incana*)
Sambuco (*sambucus nigra*)
Sorbo degli uccellatori (*sorbus aucuparia*)
Sorbo domestico (*sorbus domestica*)
Ciavardello (*sorbus terminalis*)
Tamericio (*tamarix gallica*)
Tiglio selvatico (*tilis cordata*)
Olmo campestre (*ulmus campestris*)
Olmo carpinifolia (*ulmus carpinifolia*)

GRUPPO "B"

Essenze non propriamente appartenenti alle associazioni originarie, ma ormai largamente naturalizzate.

Ippocastano (*aesculus hippocastanus*)
Pavia (*aesculus pavia*)
Ontano napoletano (*alnus cordata*)
Bosso (*buxus sempervirens*)
Calicanto (*calycanthus praecox*)
Carpinella (*carpinus orientalis*)
Siliquastro o albero di Giuda (*cercis siliquastrum*)
Cipresso (*cupressus semprevirens*)
Forsizia (*forsizia viridissima*)
Spino di Giuda (*gleditschia triacanthos*)
Alloro nostrale (*laurus nobilis*)
Maclura (*maclura pomifera*)
Abete rosso (*picea excelsa*)
Pino laricio (*pinus laricio*)
Pino nero austriaco (*pinus nigra*)
Platano (*platanus orientalis*)
Ciliegio selvatico (*prunus avium*)
Faggio (*fagus selvatica*)
Leccio (*quercus ilex*)
Serenella (*sjrjnga vulgaris*)
Viburno (*viburnum rinus*)
Tasso (*taxus baccata*)

3. È vietato l'impianto delle seguenti essenze arboree in tutte le ZONE del territorio comunale (salvo il caso di trapianto di individui già presenti nelle sistemazioni a giardino all'interno del Comune), in quanto fortemente contrastanti con il carattere ambientale:

Abies Picea Kosteriana Glauca

Abies Picea Parryana Glauca
Cedrus Deodora o Deodora Aurea
Cedrus Atlantica Glauca
Abies Nobilis Glauca
Abies Pinsapo Glauca
Chamaeciparis
Cupressus Lusitanica Glauca
Cupressus Macrocarpa
Cupressus Cashmeriana Glauca
Pinus Parviflora Glauca
Thuja
Wellingtonia
Sequoia Sempervirens

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PRGV

Art. 20 - MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL PRGV

1. Il PRGV si attua sulla base della programmazione temporale degli interventi contenuta nei Programmi Pluriennali di Attuazione di cui alla legge 28.1.1977 n. 10 ed alla legge regionale 12.1.1978 n.2 e successive modificazioni o in applicazione di eventuali ulteriori disposizioni di legge e di casistiche di deroga stabilite da leggi vigenti in materia, per mezzo di strumenti attuativi preventivi di cui al seguente art. 21 e di strumenti attuativi diretti di cui al seguente art. 22.

Art. 21 - STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI (PUA)

1. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del PRGV, definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è, di norma, soggetta all'ulteriore procedura della presentazione o autorizzazione dei titoli abilitativi nelle forme previste al seguente art. 22.
3. Ai sensi della definizione contenuta all'art. 31 della L.R. n. 20/2000, sono strumenti attuativi preventivi (PUA):
 - a) i piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione di cui agli art. 13 e 28 della legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche e/o integrazioni;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1967, n. 167 e successive modifiche e/o integrazioni;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865 e successive modifiche e/o integrazioni;
 - d) i piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978, n. 457 e successive modifiche e/o integrazioni;
 - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17/2/1992, n. 179 e successive modifiche e/o integrazioni;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 dl DL 5/10/1993, n. 398, convertito dalla legge 4/12/1993, n. 493.
4. I PUA dotati di dettagliati contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi possono, ai sensi dell'art. 31, comma 5, della L. R. n. 20/2000, dell'art. 9, comma 1, della L.R. n. 31/2002, essere approvati dal Comune con il valore di permesso di costruire (PC) ovvero può essere ammessa la procedura di attuazione mediante DIA, con espressa menzione nella deliberazione di approvazione del PUA da parte dell'Organo Comunale competente.
5. L'attuazione del PRGV a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria soltanto in determinate ZONE del territorio comunale indicate in planimetria di PRGV o per interventi prefigurati dalle presenti norme.
6. È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi e nei limiti definiti ai sensi di legge e delle presenti norme, in tutto il territorio comunale.
7. In particolare gli interventi con PSA sono ammessi solamente nelle ZONE E di cui al seguente art. 32.
8. Gli interventi con PdR sia pubblici che privati sono ammessi solamente nelle ZONE di recupero individuate nelle planimetrie di PRGV o da apposite deliberazioni comunali in materia.

Art. 22 - STRUMENTI ATTUATIVI DIRETTI (Titoli abilitativi)

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per i quali, ai sensi delle presenti norme e delle planimetrie di PRGV, non è prescritta la formazione di strumenti attuativi preventivi, il PRGV si attua per intervento diretto a mezzo di strumenti attuativi diretti che sono quelli definiti all'art. 6 della L.R. n. 31/2002:

- a) Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- b) Permesso di Costruire (PC).

2. I termini e le definizioni contenuti nelle presenti norme, riferentesi alla “concessione edilizia” devono intendersi sostituite, sempre e comunque, da quelli relativi ai “titoli abilitativi” di cui al precedente 1. comma.

Art. 23 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI E DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI DIRETTI

1. Sono elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi e diretti quelli richiesti ed imposti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, in quanto compatibile con le presenti norme, dalle presenti norme e da quanto disposto in materia dalla legislazione regionale e nazionale vigente.

Art. 24 - CONVENZIONI SPECIALI

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle ZONE 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 F, di cui al seguente art. 33, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare, durata e garanzie.

TITOLO IV - DISCIPLINA EDIFICATORIA DELLE ZONE

Art. 25 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

1. Il PRGV suddivide il territorio comunale in ZONE secondo la seguente classificazione:

- ZONE Territoriali;
- ZONE Speciali.

Le ZONE territoriali sono:

Comprendono le SOTTOZONE : A1.

b) ZONE B1 - edificate a prevalente destinazione residenziale.
ZONE B0 – urbane – “ghetti

c) ZONE C - per nuovi insediamenti residenziali.
Comprendono le SOTTOZONE : C1, C2, C3.

d) ZONE D - per insediamenti produttivi secondari e terziari.
Comprendono le SOTTOZONE : D1, D2, D3.

d) ZONE D - per insediamenti produttivi secondari e terziari.
Comprendono le SOTTOZONE : D1, D2.

e) ZONE E - produttive agricole.

f) ZONE F - per attrezzature pubbliche di interesse generale.

g) ZONE G - per attrezzature pubbliche di quartiere e di insediamento.

3. Le ZONE SPECIALI sono:

h) ZONE SPECIALI H - per attrezzature private, turistico sportive, sociali e assistenziali, campeggi .
Comprendono le SOTTOZONE : H1, H2.

4. Le distanze dei fabbricati dai confini delle ZONE TERRITORIALI e delle ZONE SPECIALI non dovrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di ml. 5,00, salvo quanto disposto diversamente dalle norme seguenti.

5. Nei casi in cui il PRGV preveda contiguità tra zone per insediamenti B e C e insediamenti produttivi artigianali, esistenti o da insediare, o tra zone produttive D e insediamenti residenziali, esistenti o da insediare, nel caso di nuove edificazioni, dovrà essere creata tra i predetti insediamenti una fascia cuscinetto inedificata non inferiore a ml. 20 o comunque ritenuta compatibile con le disposizioni della legge n. 447/1995 dai competenti servizi AUSL-ARPA.

Art. 26 – [omissis]

Art. 27 – ZONE A - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

1. Il sistema insediativo storico è costituito dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi con particolari caratteristiche storiche, artistiche e di particolare pregio ambientale, da strutture insediative storiche non urbane e da strutture isolate di interesse storico-testimoniale.

2. Il sistema insediativo storico è classificato in:

ZONE A1 – Agglomerati urbanistico-edilizi con particolari caratteristiche storico- artistiche e di particolare pregio ambientale;

3. ZONE A1 – AGGLOMERATI URBANISTICO-EDILIZI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE STORICO- ARTISTICHE E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

3.1. Le ZONE A1 comprendono 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 possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.

A) UNITÀ EDILIZIE (UE) ED UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (UMI)

3.2. Le planimetrie di piano suddividono le ZONE A1 in "Unità Edilizie" (UE), comprendenti edifici ed aree scoperte di pertinenza, sulla base delle caratteristiche tipologiche degli edifici.

3.3. Ciascuna UE, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche degli agglomerati storici del territorio comunale, coincide in generale con una Unità Minima di Intervento (UMI); nei casi in cui siano prescritte UMI comprendenti più UE, queste sono individuate con apposito perimetro nelle planimetrie di piano.

3.4. Per ogni UMI è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui di norma farà riferimento un unico titolo abilitativo.

3.5. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo.

3.6. Le aree libere possono essere individuate come di pertinenza di più UE non costituenti una unica UMI; in questo caso, contestualmente al primo intervento, riferito ad una qualsiasi delle UE, dovrà essere presentato il progetto di massima delle sistemazioni a terra dell'intera aree libera.

3.7. Per ciascuna UE il piano individua una categoria o sottocategoria di intervento che definisce il limiti e le caratteristiche degli interventi ammissibili.

B) DESTINAZIONI D'USO

3.8. Nelle ZONE A1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

UR1) - le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;

UR2) - le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;

UR3) - le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;

UR4) - le attività commerciali al minuto;

- UR5) - i pubblici esercizi;
- UR6) - i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;
- UR7) - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;
- UR8) - l'artigianato di servizio e artistico;
- UR9) - l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;
- UR10) - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.
- US1) – Strutture per la viabilità:
 - strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispedi stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;
- US2) – Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore:
 - asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;
- US3) – Servizi e attrezzature di interesse comune:
 - religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;
- US4) – Parchi pubblici e attrezzati o naturali;
- US5) – Attrezzature per l'istruzione superiore;
- US6) – Attrezzature socio-sanitarie e/o ospedaliere;
- US7) – Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;
- US9) – Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;

3.9. Le attività non residenziali sono ammesse purchè non presentino inconvenienti tali da contrastare con il carattere dell'edificio o degli edifici circostanti o tali da disturbare il normale svolgimento delle funzioni abitative.

3.10. Sono comunque escluse le attività produttive classificate insalubri di I e II classe.

3.11. In tutti gli interventi edilizi che superino la manutenzione straordinaria, le destinazioni d'uso in contrasto con il presente piano o che arrecano disturbo o danno non potranno essere mantenute.

3.12. In tutte le ZONE A1 gli immobili attualmente destinati a residenza non possono mutare destinazione, eccetto che per i piani terreni o per assumere destinazioni d'uso di carattere pubblico.

3.13. La destinazione d'uso dei vani ai piani terreni possono essere modificate purchè ciò possa avvenire senza interventi edilizi inammissibili rispetto alla categoria di intervento prescritta.

3.14. Il piano individua gli immobili destinati o da destinare ad uso pubblico, nonchè le aree libere riconosciute idonee ad essere attrezzate per l'uso pubblico.

3.14 bis - Per gli edifici esistenti nella zona A1, se facenti parte di aziende agricole, il cambio d'uso deve rispettare le prescrizioni dell'art. 26, comma 5, NTA – PTCP, e della L.R. n. 31/2002.

C) PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI

3.15. Nelle aree libere di pertinenza delle UE e nelle aree libere pubbliche tutti gli interventi, fino all'approvazione di diversi progetti specifici di settore, devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, nè l'uso di manto bituminoso per ricoprire le pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietre o cotto;
- è prescritta la conservazione delle alberature esistenti (vedi anche art. 19), muri di recinzione e comunque di tutti gli elementi di arredo;
- edicole ed immagini sacre, fontane ed altri elementi di arredo, devono essere lasciati nelle posizioni originarie. Nel caso ciò non sia possibile, la nuova collocazione deve avvenire con l'autorizzazione del Comune;
- non possono essere erette recinzioni oltre a quelle preesistenti; le recinzioni preesistenti di materiali contrastanti con l'ambiente devono essere sostituite con recinzioni di siepe viva oppure muri in mattoni stuccati o intonacati.

3.16. Nelle aree sia a verde pubblico che privato, devono essere utilizzate essenze acclimatate nella collina forlivese di cui all'art. 18.

3.17. In tutti gli interventi edilizi:

- il rifacimento di muratura intonacate o in vista deve essere eseguito con materiali omogenei alle preesistenze. Nel caso di muratura intonacata la tinteggiatura deve essere eseguita sulla base dei campioni indicati dall'Ufficio Tecnico comunale. È vietato l'uso di rivestimenti in pietra naturale o artificiale, in cotto, in legno o finto legno o in qualunque altro materiale che non assolva a funzioni strutturali;
- non è ammessa in nessun tipo di intervento la realizzazione di nuovi elementi aggettanti (pensiline, balconi, etc.);
- per le tubazioni esterne di acqua, condutture elettriche e telefoniche è richiesta la massima cura nell'occultamento, ove possibile, di tali linee, disponendole in aderenza a cornici, marcapiani o altre partiture delle facciate;
- i manti di copertura devono essere realizzati secondo gli andamenti e le pendenze delle preesistenze e comunque rispettando le caratteristiche tipiche della zona;
- con l'esclusione dell'intervento di categoria A1, per la quale è previsto il ripristino del manto di copertura originale, le coperture possono essere realizzate con coppi di cotto; sono ammesse anche tecniche di alleggerimento con solo manto di copertura in cotto;
- colmi, comignoli ed abbaini (se ammessi) devono essere realizzati con tecniche e forme tradizionali;
- in caso si renda necessaria la sostituzione di infissi esistenti dovranno essere usati i tipi, i materiali ed i colori preesistenti e comunque in armonia con forme e colori tradizionali;
- nuove chiusure esterne alle finestre dovranno essere realizzate esclusivamente con scuri di legno pieno verniciato;
- portoni e portoncini dovranno essere realizzati in legno pieno senza rivestimenti;
- portoni per locali non residenziali potranno essere realizzati anche con materiali metallici verniciati, con esclusione dell'alluminio anodizzato;
- nel corso degli interventi tutte le parti in legno esistenti o nuove dovranno essere verniciate con pitture coprenti nei colori tradizionali;
- non è ammessa l'installazione di serrande avvolgibili in qualsiasi materiale; ove esse esistano e se ne renda necessaria la sostituzione, dovranno essere rimpiazzate con persiane o scuri in legno pieno;
- non è ammesso l'uso di alluminio anodizzato; in caso si renda necessaria la sostituzione di infissi esistenti in tale materiale si dovrà far ricorso ai materiali consentiti;
- non sono ammesse insegne a bandiera; le nuove insegne commerciali dovranno essere contenute all'interno del vano di ingresso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata; tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo e prive attualmente di specifica utilità o di valore storico dovranno essere rimosse;

- l'utilizzo dei sottotetti è ammesso per le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche del sottotetto stesso;
- con esclusione degli immobili per i quali è previsto l'intervento di categoria A1, è ammessa la realizzazione di lucernai complanari alla falda del tetto, della dimensione massima di mq. 0,50;
- è esclusa la realizzazione di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazze incassate in falda stessa.

D) CATEGORIE DI INTERVENTO

3.18. In base alle caratteristiche tipologiche di ciascun edificio vengono individuate le seguenti categorie e sottocategorie nonché le caratteristiche degli interventi ammessi:

D.1. Categoria A1 – Restauro Scientifico

3.19. Comprende le UE che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Interventi ammessi:

- Restauro scientifico (vedi art. 5);
- Manutenzione ordinaria (vedi art. 5);
- Manutenzione straordinaria (vedi art. 5).

D.2. Categoria A2– Restauro e Risanamento Conservativo

3.20. Comprende le UE in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

3.21. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi art. 5), nonché gli interventi definiti nelle singole sottocategorie di seguito specificate:

D.2.1. Sottocategoria A2.1– Restauro e Risanamento Conservativo tipo A

3.22. Comprende le UE il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

3.23. Intervento ammesso:

- Restauro e Risanamento conservativo tipo A (vedi art. 5).

D.2.2. Sottocategoria A2.2 – Restauro e Risanamento Conservativo tipo B

3.24. Comprende le UE in mediocre stato di conservazione ed in carenze di elementi architettonici ed artistici di pregio ma che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

3.25. Intervento ammesso:

- Restauro e Risanamento conservativo tipo B (vedi art. 5).

D.2.3. Sottocategoria A2.3 – Ripristino Tipologico

3.26. Comprende le UE fatiscenti o parzialmente demolite (per i quali non sia previsto l'intervento di categoria A1) e di cui è possibile reperire documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre UE dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

3.27. Intervento ammesso:

- Ripristino tipologico (vedi art. 5).

D.2.4. Sottocategoria A2.4 – Demolizione senza ricostruzione

3.28. Riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle UE, quali superfetazioni a corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

3.29. Intervento ammesso:

- demolizione senza ricostruzione (vedi art. 5).

D.2.5. Sottocategoria A2.5 – Recupero e risanamento delle aree libere

3.30. Riguarda aree e spazi liberi di pertinenza delle UE nel loro insieme ed esterne ad esse.

L'intervento consiste nel recupero e risanamento delle aree attraverso l'eliminazione di eventuali opere incongrue esistenti e la realizzazione di opere di valorizzazione ambientale.

3.31. Le planimetrie di piano individuano con la scritta "pubbl." (pubblico) le aree che devono essere sistemate per una fruizione in termini di "verde pubblico" nell'ambito del piano dei servizi; le rimanenti aree restano pertinenti ad una fruizione e gestione privata.

D.3. Categoria A3 - Ristrutturazione

3.32. Comprende le UE che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

3.33. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi art. 5) nonché gli interventi definiti nelle singole sottocategorie di seguito specificate:

D.3.1. Sottocategoria A3.1 – Ristrutturazione Edilizia

3.34. Comprende le UE con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

3.35 Intervento ammesso:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A (vedi art.5).

D.3.2. Sottocategoria A3.2 – Ripristino Edilizio

3.36. Comprende gli spazi già edificati e ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria (deducibile anche dagli edifici circostanti e ricadenti nella ZONA 'A').

3.37. Intervento ammesso:
- Ripristino edilizio (vedi art. 5).

Art. 28 – STRUTTURE ISOLATE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

1. Gli edifici e i complessi edilizi di interesse culturale, storico-artistico e ambientale esterni alla ZONA A, individuati nelle planimetrie di piano, sono sottoposti alla disciplina particolareggiata definita all'art. 27 delle presenti norme, secondo le categorie di intervento:

MO

MS

A1

A2

A3, con esclusione della sottocategoria A3.2 – Ripristino edilizio

Nelle strutture isolate di interesse storico-testimoniale, evidenziate con la sigla PTCP nelle tavole del PRGV, sono ammessi esclusivamente, oltre agli interventi di manutenzione, gli interventi seguenti:

- nelle strutture indicate nelle tavole del PRGV con il n. 1, 9, 11, 13 gli interventi di Restauro Conservativo di tipo A;
- nelle strutture indicate nelle tavole del PRGV con il n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 gli interventi di Restauro Conservativo di tipo B.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

UR1) - le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;

UR2) - le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;

UR3) - le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;

UR4) - le attività commerciali al minuto;

UR5) - i pubblici esercizi;

UR6) - i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;

UR7) - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;

UR8) - l'artigianato di servizio e artistico;

UR9) - l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;

UR10) - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

US1) – Strutture per la viabilità:

- strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;

US2) – Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore:

- asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;

US3) – Servizi e attrezzature di interesse comune:

- religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;

US4) – Parchi pubblici e attrezzati o naturali;

US5) – Attrezzature per l'istruzione superiore;

US6) – Attrezzature socio-sanitarie e/o ospedaliere;

US7) – Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;

US9) – Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;

3. Per gli edifici esistenti nella zona A1, se facenti parte di aziende agricole, il cambio d'uso deve rispettare le prescrizioni dell'art. 26, comma 5, NTA – PTCP, e della L.R. n. 31/2002.

Art. 29 – B1 - ZONE URBANE DA RIQUALIFICARE SATURE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le ZONE B1 comprendono le parti del territorio completamente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

A) DESTINAZIONI D'USO

2. All'interno delle ZONE B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

UR1) - le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;

UR2) - le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;

UR3) - le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;

UR4) - le attività commerciali al minuto;

UR5) - i pubblici esercizi;

UR6) - i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;

UR7) - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;

UR8) - l'artigianato di servizio e artistico;

UR9) - l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;

UR10) - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

US1) – Strutture per la viabilità:

- strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;

US2) – Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore:

- asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;

US3) – Servizi e attrezzature di interesse comune:

- religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;

US4) – Parchi pubblici e attrezzati o naturali;

US5) – Attrezzature per l'istruzione superiore;

US6) – Attrezzature socio-sanitarie e/o ospedaliere;

US7) – Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;

US9) – Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;

3. Le attività non residenziali sono ammesse qualora non presentino inconvenienti tali da contrastare con il carattere dell'edificio o degli edifici circostanti o tali da impedire il normale svolgimento delle funzioni abitative.

4. Sono comunque escluse le attività produttive classificate insalubri di I e II classe.

5. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali devono essere sistemate, per almeno la metà della superficie, a prato con alberi di alto fusto, secondo le modalità di cui al precedente art. 19.

6. Non è consentita in dette aree la costruzione di rimesse, ripostigli e bassi comodi anche se realizzati con elementi prefabbricati, sempre che le rispettive volumetrie non siano comprese nelle quantità

ammesse dalle presenti norme e non siano coordinati architettonicamente al fabbricato principale e con le pertinenze degli edifici circostanti.

7. Nella restante area devono essere sistemati parcheggi ai sensi del precedente art. 10.

8. Nell'ambito di tali ZONE è ammesso l'intervento mediante strumenti attuativi diretti.

9. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi fino a raggiungere $U_f = 0,48$ mq./mq.

Sono fatti salvi gli indici e parametri degli interventi autorizzati con i titoli abilitativi validi alla data di adozione della presente variante.

10. Gli interventi devono essere realizzati all'interno dell'area asservita all'edificio esistente; nel caso di edificio suddiviso in più proprietà, con frazionamento antecedente la data di adozione del presente piano, ciascuna proprietà costituisce l'UMI, e la progettazione deve essere unitaria.

11. L'altezza massima degli edifici non potrà superare $H=7,50$ ml.

12. Per gli edifici che superano l'indice U_f di cui sopra sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, senza aumento di SC.

B) DISTANZE

13. Negli interventi di nuova costruzione (ivi compresi la ricostruzione e l'ampliamento) e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, vanno rispettate le seguenti distanze:

a) distanza minima di ml. 5,00 dai confini del lotto, al netto delle aree da cedere per parcheggi pubblici; è ammessa la costruzione a confine purchè non sia un confine fra due diverse ZONE e fatti salvi i diritti di terzi ai sensi del Codice Civile;

b) distanza minima di ml. 10,00 fra pareti o parti di pareti finestrate dell'edificio oggetto di intervento e pareti di edifici antistanti;

c) distanza minima di ml. 6,00 fra pareti o parti di pareti cieche dell'edificio oggetto di intervento e pareti non finestrate di edifici antistanti.

d) le distanze minime indicate ai paragrafi precedenti non si applicano in caso di pareti antistanti dello stesso edificio e della stessa proprietà, che si fronteggiano per una estensione inferiore a ml. 2,00. Nel caso in cui tale estensione sia superiore, la distanza minima tra pareti finestrate o non, deve essere di almeno 4,00 ml.

14. Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia qualora preesistano distanze inferiori a quelle di cui al precedente comma 13, esse possono essere mantenute ma non ulteriormente ridotte.

15. Negli interventi di ampliamento per sopraelevazione è ammesso che la parte ampliata conservi il medesimo profilo esterno della parte sottostante anche se preesistono distanze inferiori a quelle di cui alle lettere a) e c) del precedente comma 13.°, fermo restando:

- un'altezza massima complessiva di ml. 8,50.

- il rispetto della distanza di cui alla lettera b) del precedente comma 13.°.

16. Distanze inferiori a quelle di cui ai precedenti commi possono essere ammesse nell'ambito di strumenti attuativi preventivi.

C) SPAZI PUBBLICI PER OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

17. Per ogni intervento di nuova costruzione deve essere ceduto sul fronte strada, all'atto della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo, uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1,00 ogni 20 mq. di SC, nell'ambito delle urbanizzazioni primarie.

18. L'area sudetta non è da detrarsi ai fini del calcolo della Sf.

19. In caso di comprovata impossibilità di cedere gli standard di cui al precedente comma 17., può essere ammessa la loro monetizzazione, con la corresponsione al Comune di una somma, il cui ammontare, ragguagliato a mq., sarà stabilito dall'Amministrazione con apposita deliberazione dell'Organo Comunale competente.

D) ZONE IN COMPARTI SOGGETTI A PROGETTO UNITARIO E CONVENZIONE OBBLIGATORIA

20. Le ZONE B1 di completamento inedificate, con superficie fondiaria superiore a 2500 mq., saranno obbligatoriamente assoggettate a progetto unitario riferito a ciascun comparto, delimitato con apposita perimetrazione negli elaborati grafici del PRGV, ed a convenzione obbligatoria con la quale saranno disciplinate le modalità d'intervento, la realizzazione dei servizi e delle opere d'urbanizzazione primaria mancanti, la realizzazione di viabilità e parcheggi, la corresponsione di oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione a norma di legge, nonché le caratteristiche tipologiche, piano volumetriche e distributive degli edifici.

20-bis. Nelle ZONE B1 sono individuati comparti soggetti a prescrizioni particolari:

a) COMPARTO N. B1-2

Zona soggetta a prescrizione:

preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione del dissesto posto più a valle e che potrebbe coinvolgere anche l'area di interesse.

b) COMPARTO N. B1-3

Zona soggetta a prescrizione:

preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovranno attuarsi tutte le prescrizioni contenute nella relazione geologica nel capitolo 6 - "considerazioni sugli interventi di progetto".

c) COMPARTO N. B1-4

Zona soggetta a prescrizione:

in considerazione della vicinanza di un fenomeno di dissesto attivo, si raccomanda di concentrare l'edificazione nel settore settentrionale del comparto stesso; preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico.

d) COMPARTO N. B1-5

Zona soggetta a prescrizione:

l'ampliamento della superficie in Zona B1 non comporta l'aumento della SC edificabile, che viene limitata a mq. 586,00.

e) COMPARTO N. B1-6

Zona soggetta a prescrizione:

il perimetro dell'adiacente Zona C2 è adeguato ai limiti della proprietà e l'interposto frustolo di area (di circa mq. 256) viene destinato in Zona B1, senza che ciò comporti incremento della SC.

g) COMPARTO N. B1-7

Zona soggetta a prescrizione:

il perimetro dell'adiacente Zona C2 è adeguato ai limiti della proprietà e l'interposto frustolo di area (di circa mq. 341) viene destinato in Zona B1, senza che ciò comporti incremento della SC.

g) COMPARTO N. B1-8

Zona soggetta a prescrizione:

il perimetro dell'adiacente Zona C2 è adeguato ai limiti della proprietà e l'interposto frustolo di area (di circa mq. 408) viene destinato in Zona B1, senza che ciò comporti incremento della SC.

21. Nelle ZONE B1 sono individuati comparti da assoggettare a progetto unitario e convenzione obbligatoria:

COMPARTO N. 1: Monte del Prete Basso:

- superficie territoriale:	mq.	10.181
- superficie edificabile per edilizia residenziale:	mq.	3.889
- superficie delle strade e parcheggi:	mq.	565
- superficie delle fasce di rispetto stradale:	mq.	4526
- aree da cedere al Comune per verde pubblico attrezzato:	mq.	1.200

La SC si ottiene applicando l'indice $U_f = 0,5$ mq./mq, alla superficie edificabile per edilizia residenziale pari a mq. 3.889.

23. La conformazione delle aree con le diverse destinazioni all'interno dei comparti è da ritenersi puramente indicativo. In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche alla distribuzione di tali aree mantenendo, tuttavia, invariati tra loro i rapporti dimensionali e la superficie territoriale complessiva, nonché la SC edificabile, calcolata come sopra indicato, e la fascia di rispetto della S. P..

24. La realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel parere ex art. 13 L. 64/74 espresso dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali di Rimini (Prot. 6406 – 5410 del 06/09/2002), e in particolare, facendo riferimento agli allegati 9, 9.1 e 9.2 dello Studio Geologico di PRG del Giugno 2001:

a) [[stralciato]]

b) nelle aree A.24, A.27, A.31 gli edifici dovranno essere realizzati con fondazioni superficiali ben incastrate nel substrato compatto o con fondazioni profonde, in quanto insistono su pendii con coltri di alterazione caratterizzate da litotipi con scadenri caratteristiche geomeccaniche (all. 9.1 e 9.2) .

c) nelle aree A.1, A.2, vista la presenza di fenomeni franosi nel pendio a valle delle aree d'interesse, si dovrà porre adeguata attenzione alla regimazione delle acque superficiali

provvedendo, preventivamente all'edificazione, con le opportune opere di canalizzazione e di sistemazione idraulica di cui dovrà essere garantita la manutenzione (all. 9).

- d) nell'area A.2, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di 10 m dal ciglio della frana quiescente che la lambisce nello spigolo di NW (all. 9).
- e) nell'area A.12, vista la presenza di ristagni d'acqua, di un impluvio caratterizzato da erosione diffusa per l'azione delle acque di scorrimento superficiale e considerata la vicinanza a una frana quiescente a valle di tale area, in fase esecutiva dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione delle acque superficiali che andranno indirizzate verso fossi naturali; inoltre gli edifici dovranno avere fondazioni impostate nel substrato e dovranno essere realizzati evitando forti sbanchi e riporti, mantenendo così il più possibile la morfologia esistente seguendo le curve di livello (all. 9).
- f) nell'area A.23, vista la presenza di erosione diffusa per l'azione delle acque superficiali e di una frana quiescente a valle dell'area d'interesse, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile nella porzione a valle della stessa in accordo con quanto indicato dal geologo nell'allegato 5/A "Relazione aggiuntiva" dell'aprile 2002; inoltre l'edificazione dovrà essere realizzata nella fascia più a monte adiacente alla strada, con opere di fondazione ben incastrate nel substrato compatto. Infine, per evitare una regressione dei fenomeni d'erosione e di dissesto esistenti, in fase esecutiva dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione delle acque superficiali che andranno indirizzate verso fossi naturali, e dovranno essere evitati il più possibile i riporti di terreno, che andranno comunque protetti con opere di contenimento (all. 9.1).
- g) nell'area A.30, preventivamente a qualsiasi intervento edificatorio, dovranno essere individuate ed intercettate le venute d'acqua presenti al fine di realizzare un'efficiente sistema drenante e di raccolta delle acque superficiali (all. 9.2)
- h) nell'area A.31, vista la forte acclività del versante, i fabbricati dovranno essere realizzati con il lato maggiore parallelo alle curve di livello e dovranno essere impostati su fondazioni ben immorsate nel substrato (all. 9.2)
- i) nell'area A.32, dovrà mantenersi una fascia di rispetto inedificabile di 10 m dal fosso attualmente in evoluzione e dal laghetto, al fine di evitare ripercussioni sui fabbricati per fenomeni d'erosione laterale e di fondo del fosso, o per la diminuzione dei parametri di resistenza del terreno dovuti a fenomeni di capillarità ai margini dell'invaso (all. 9.2).
- j) [[stralciato]]
- k) nell'area A.33, vista la presenza di una scarpata morfologica, per ovviare agli effetti imputabili a fenomeni di amplificazione sismica, in ottemperanza all'art. 15 comma 7 delle NTA-PTCP, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificata a partire dall'orlo della scarpata per una striscia di larghezza non inferiore all'altezza della scarpata stessa (all. 9.2).
- l) dovranno intendersi prescrittivi gli accorgimenti individuati nel paragrafo 5 dell'allegato 5/A "Relazione integrativa sulle aree di nuova previsione" dell'aprile 2002, al fine di attenuare o eliminare gli effetti sui fabbricati dovuti a fenomeni di amplificazione sismica in caso di evento tellurico.
- m) dovrà essere puntualmente valutato il coefficiente di fondazione ϵ , definito in ottemperanza del D.M. 16/01'96.
- n) L'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade dovrà essere conforme a quanto disposto nei punti C.2 e C.3 del D.M. 16/01'96.

Art. 29-bis ZONE B0 – URBANE – “GHETTI”

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona, può comprendere anche eventuali sopraelevazioni dell'edificio, nel caso che le altezze nette interne non raggiungano il minimo di ml. 2,70, per gli usi residenziali e commerciali ovvero i 3,00 ml. per altri usi, quali sale comuni d'uso pubblico, luoghi di lavoro, ecc.; l'intervento di sopraelevazione non può determinare altezze nette interne superiori a ml. 2,70, per gli usi residenziali e commerciali ovvero i 3,00 ml. per altri usi, quali sale comuni d'uso pubblico, luoghi di lavoro.ecc.
2. Tutti gli interventi in tali ZONE dovranno comunque tendere alla salvaguardia dell'unitarietà del prospetto e della configurazione dei corpi edilizi.
3. Gli eventuali servizi esistenti nella ZONA quali fienili, stalle, etc. non più utilizzati per le destinazioni originarie, possono essere modificati con destinazione d'uso residenziale o comunque con essa compatibile.
4. Sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, nonché di ampliamento, con obbligo di Piano Particolareggiato preventivo esteso a tutto il comparto, fino ad un massimo del 20% della SC esistente, purchè Uf non superi 1,2 mq./mq.; è altresì ammessa la sopraelevazione al fine di portare i singoli piani all'altezza interna minima di ml. 2,70 , per gli usi residenziali e commerciali ovvero i 3,00 ml. per altri usi, quali sale comuni d'uso pubblico, luoghi di lavoro, ecc.
5. Per gli edifici esistenti assoggettati a concessione edilizia in sanatoria in base alle leggi vigenti in materia, possono essere ammessi interventi di recupero edilizio che preveda anche la loro totale demolizione e successiva ricostruzione, con gli stessi ingombri planovolumetrici e nella stessa posizione, ovvero anche in accorpamento agli edifici principali, qualora ciò sia consentito dalle norme vigenti sulle distanze, altezze e salvo diritti di terzi.
6. Nelle zone B0 evidenziate con apposita grafia nelle tavole del PRGV, gli interventi di ampliamento sono ammessi esclusivamente tramite Piano Urbanistico Attuativo, ovvero Progetto Unitario, in variante al PRGV, nella redazione del quale dovrà essere prodotta adeguata documentazione sullo stato di fatto esteso a tutto il nucleo insediativo, con riferimento alle caratteristiche architettoniche, storico-culturali e ambientali degli edifici, al fine di definire una disciplina di intervento appropriata alle eventuali esigenze di tutela delle predette caratteristiche.

Art. 30 - ZONE C - NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le ZONE C sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Esse sono suddivise nelle seguenti SOTTOZONE :

- C1 : SOTTOZONE destinate a nuovi insediamenti residenziali in corso d'attuazione;
- C2 : SOTTOZONE destinate a nuovi insediamenti residenziali di nuova previsione;
- C3 : SOTTOZONE destinate a nuovi insediamenti residenziali di ricucitura e completamento del tessuto urbano.

2. In tali SOTTOZONE il PRGV si attua a mezzo di strumenti attuativi preventivi, estesi all'intero comprensorio individuato nelle planimetrie di PRGV.

3. Nelle SOTTOZONE C1 valgono gli strumenti attuativi preventivi già approvati ed in corso di realizzazione.

A) DESTINAZIONI D'USO

4. Le destinazioni d'uso degli edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- UR1) - le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;
- UR2) - le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;
- UR3) - le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;
- UR4) - le attività commerciali al minuto;
- UR5) - i pubblici esercizi;
- UR6) - i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;
- UR7) - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;
- UR8) - l'artigianato di servizio e artistico;
- UR9) - l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;
- UR10) - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.
- US1) – Strutture per la viabilità:
 - strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;
- US2) – Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore:
 - asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;
- US3) – Servizi e attrezzature di interesse comune:
 - religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;
- US4) – Parchi pubblici e attrezzati o naturali;
- US5) – Attrezzature per l'istruzione superiore;
- US6) – Attrezzature socio-sanitarie e/o ospedaliere;
- US7) – Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;
- US9) – Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;

4-bis. Le attività non residenziali sono ammesse qualora non presentino inconvenienti tali da contrastare con il carattere dell'edificio o degli edifici circostanti o tali da impedire il normale svolgimento delle funzioni abitative.

4-ter. Sono comunque escluse le attività produttive classificate insalubri di I e II classe.

4-quater. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali devono essere sistemate, per almeno la metà della superficie, a prato con alberi di alto fusto, secondo le modalità di cui al precedente art. 19.

4-quinquies. Non è consentita in dette aree la costruzione di rimesse, ripostigli e bassi comodi anche se realizzati con elementi prefabbricati, sempre che le rispettive volumetrie non siano comprese nelle quantità ammesse dalle presenti norme e non siano coordinati architettonicamente al fabbricato principale e con le pertinenze degli edifici circostanti.

B) QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE

5. L'edificazione nelle ZONE C è consentita nei seguenti limiti:

- SOTTOZONA C1: U_f e U_t = previsto dallo strumento preventivo in corso d'attuazione;

SOTTOZONA C2-2 - Comparto Santa Maria del Monte

La zona C2 - 2 è prevista nel presente strumento urbanistico in recepimento dell'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 approvato con Deliberazione CC n. 1 del 12.01.2008 e stipulato in data 19.01.2008 e dell'accordo fra il Comune di Saludecio e la Provincia di Rimini approvato con Deliberazione CC n. 2 del 19.01.2008 e con Deliberazione GP n. 9 del 22.01.2008, stipulato in data 22.01.2008. L'attuazione delle previsioni di zona è disciplinata dalla presente scheda e dai citati accordi, in particolare dell'accordo con i privati stipulato in data 19.01.2008, che è un elaborato costitutivo del PRG.

Zona assoggettata ad intervento preventivo, ovvero Piano Particolareggiato di iniziativa privata e convenzione urbanistica obbligatoria.

- S_t (Superficie territoriale) = max mq. 31.700

- S_C max realizzabile = max mq. 7.120

- Usi consentiti:

a) usi commerciali/terziario/produttivi:

UR4) - le attività commerciali al minuto;

UR5) - i pubblici esercizi;

UR7) - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;

UR8) - l'artigianato di servizio ed artistico;

UR10) - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo;

Gli usi di cui alla presente lettera a) possono essere insediati per una S_C minima di mq. 400,00 e massima di mq. 1'200,00, oltre ad eventuale alloggio per addetti per una S_C complessiva di mq 120

b) usi residenziali/ricettivi:

UR1) - le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;

UR7) - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;

UR10) - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo;

Gli usi di cui alla presente lettera b) possono essere insediati per una S_C massima di mq. 5.920.

- H Max ml. 7,50, con due piani abitabili fuori terra, piano interrato e sottotetto non abitabili.

- numero max di unità immobiliari: da 1 a 4 per ciascun fabbricato; sono consentite un numero maggiore di unità immobiliari all'interno dei soli lotti individuati nella scheda grafica di seguito riportata con i numeri 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13, alle seguenti condizioni: il taglio minimo degli

alloggi è di mq 45 di SC, per ciascun fabbricato non potranno essere realizzati più di 8 unità immobiliari.

Prescrizioni geologiche-geotecniche:

L'edificazione dovrà concentrarsi nella parte alta del versante, in adiacenza ed in continuità con le abitazioni esistenti. Le fondazioni dei fabbricati dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto e i movimenti di terra dovranno essere contenuti e compatibili con l'assetto del territorio. Dovrà inoltre essere effettuata una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale ed ipodermico, salvaguardando l'attuale reticolo idrografico.

Prescrizioni urbanistiche:

Verde pubblico attrezzato: min. mq 8.800

Verde marginale (verde stradale, piazzole per raccolta rifiuti): min. mq 1.460

Parcheggi pubblici: min. mq 1.125 (di cui almeno 20 posti auto facilmente accessibili dalla SP 44 in prossimità della Chiesa di S. Maria del Monte)

Strade e marciapiedi: min mq 3.900

Realizzazione di un sistema di convogliamento, stoccaggio e distribuzione delle acque meteoriche
Realizzazione di due rotatorie sulla SP 59, in corrispondenza dei nuovi accessi a servizio del comparto.
Per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica come prescritto dalla legge ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette che investighino il "volume significativo" di terreno o ricostruendo la modellazione geologica del sito. Le fondazioni dei fabbricati e delle opere accessorie in previsione dovranno superare lo strato di copertura ed essere attestate nel substrato inalterato. Si dovranno eseguire tutte le opere descritte finalizzate ad evitare la retrogressione dei fenomeni di dissesto. Si dovrà garantire un'efficiente regimazione idrica attraverso la rete drenante delle acque superficiali e d'infiltrazione, realizzare opere di drenaggio a tergo muri interrati, convogliare alla rete idrografica/fognaria le acque d'intercettazione del sistema drenante. I movimenti terra dovranno essere limitati e tali da salvaguardare al massimo la morfologia attuale: i lavori dovranno avere pendenze compatibili con il terreno oggetto di intervento ed essere protette da idonee provvisorie e opportunamente drenate; si dovrà evitare l'esposizione agli agenti esterni delle scarpate di sbancamento per lunghi periodi, evitare che accumuli di terreno possano pregiudicare la stabilità del versante, effettuare l'inerbimento delle aree di sterro/riporto, privilegiando specie a rapido accrescimento, con funzioni antiersive e di consolidamento; i terreni di risulta dalle operazioni di sterro dovranno essere contestualmente destinati a discarica autorizzata, senza lasciare depositi o accumuli di materiale potenzialmente lesivi all'assetto dei luoghi o suscettibili di fenomeni di dilavamento; in particolare i movimenti di terreno dovranno essere eseguiti esclusivamente nel lotto interessato dal progetto per le opere riportate negli elaborati progettuali; gli eventuali terreni di risulta dalle operazioni di sterro non possono essere riutilizzati in altri siti non autorizzati, ed in relazione alla natura degli stessi, devono essere impiegati in operazioni di recupero o smaltimento consentite dalle normative vigenti;

Si realizzino sistemi di laminazione e serbatoi per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche;

Nella fase di redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP 2007;

Nella fase di redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne" approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.286/2005 e dalle "linee guida di

indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14/02/2005” approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1860/2006.

- SOTTOZONA C3: U_f e U_t = indicato nella scheda;
C) ALTEZZA DEGLI EDIFICI

6. L'altezza massima consentita per gli edifici da realizzare nelle SOTTOZONE C2 e C3, è stabilita in ml 7,50, mentre nelle ZONE C1 è quella stabilita dagli strumenti attuativi approvati ed in corso di realizzazione.

D) LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

7. Fermo restando quanto prescritto dalle norme per le costruzioni in zona sismica, la distanza tra pareti o parti di pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

8. La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli a motore (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici ed insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

9. Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza.

E) DISTANZE DAI CONFINI

10. La distanza dai confini esterni dell'area di intervento, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente paragrafo D), non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di ml. 5,00.

11. Le distanze dai confini interni all'area di intervento sono fissate dallo strumento urbanistico d'esecuzione, nel rispetto del precedente paragrafo D).

F) SPAZI PUBBLICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA

12. Nelle previsioni degli strumenti attuativi preventivi la dotazione di spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non dovrà essere inferiore a mq. 25,00 per ogni abitante convenzionale (25 mq. di SC = un abitante), dal cui computo vanno comunque esclusi gli spazi destinati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto.

13. L'attuazione delle nuove zone d'urbanizzazione è subordinata alla previa o contestuale realizzazione di adeguato sistema di smaltimento –depurazione delle acque reflue.

G) EDIFICABILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI

14. Le aree pubbliche di cui al precedente paragrafo F) sono edificabili secondo gli indici fondiari previsti, per le diverse destinazioni d'uso, per le ZONE G di cui al seguente art. 34.

H) ZONE C3 IN COMPARTI CON SPECIFICA SCHEDA DI PRESCRIZIONE

15. Le zone C3, comprese in comparti individuati con apposita simbologia negli elaborati di piano e con apposita scheda allegata alle presenti norme sono soggette alle prescrizioni e norme specifiche sulla quantità dell'edificazione in essa contenute, oltre a quelle generali riferite alle zone C di cui al presente articolo.

La SC edificabile si ottiene applicando l'indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,25$ mq./mq. alla St; H max. = ml 7,50.

d) COMPARTO C3-1: Monte Ceccolino:

- superficie territoriale:	mq.	18.767
- superficie edificabile per edilizia residenziale (ACE):	mq.	9.951
- superficie delle strade e parcheggi:	mq.	3.387
- aree da cedere al Comune per verde pubblico attrezzato:	mq.	5.429
- superficie edificabile: mq. $18.767 \times 0,25$ mq./mq.	mq.	4.691

16. La forma, la dimensione e l'ubicazione dell'Area di Concentrazione dell'Edificazione (ACE) per l'edilizia residenziale riportata negli elaborati grafici di PRGV non può essere modificata.

17. Le aree da cedere al Comune per verde pubblico attrezzato sono inedificabili e devono essere sistemate esclusivamente a verde alberato.

Il comparto si attua tramite Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto.

Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti norme relative alle zone C3 si applicano le disposizioni delle zone C,

La viabilità di accesso alla S. P. può essere modificata solo concordandola con il competente Servizio Provinciale preliminarmente alla predisposizione del P.P. e fermi restando i successivi formali atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.

Art. 31 – ZONE D - AD USO PRODUTTIVO

1. Le ZONE D sono destinate al mantenimento e all'espansione di insediamenti produttivi nel settore secondario e terziario.
2. Si intendono per insediamenti produttivi i seguenti tipi:
 - a) insediamenti manifatturieri;
 - b) insediamenti per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici extraziendali;
 - c) insediamenti per attività aziendali a servizio dei mezzi di produzione e di trasporto;
 - d) depositi di materie prime e prodotti finiti;
 - e) alberghi, ristoranti.
3. Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio che non superi i 120 mq. di SC.
4. Gli strumenti attuativi preventivi possono ulteriormente limitare la costruzione di alloggi nei lotti aziendali e prevedere servizi di custodia centralizzati inseriti nel complesso dei servizi speciali.
5. È comunque vietata la costruzione di alloggi nei complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività o molestia.
6. Nelle aree scoperte di pertinenza degli insediamenti di cui ai punti a), b), c), d) del precedente 2. comma, dovranno essere sistemati parcheggi ai sensi del precedente art. 10; le quote restanti di area ove non vengano stabilmente pavimentate, dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino con piantumazione di alberi di alto fusto e arbusti secondo le modalità di cui al precedente art. 19.
7. Si intendono per insediamenti produttivi terziari:
 - a) insediamenti per attività commerciali al minuto e per la grande distribuzione;
 - b) insediamenti per attività commerciali all'ingrosso;
 - c) insediamenti per attività direzionali.
8. Nelle aree di pertinenza degli insediamenti di cui al presente articolo dovranno essere previsti spazi di parcheggio nella misura indicata al precedente art. 10.
9. Le quote restanti di aree, ove non vengano stabilmente pavimentate dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino con alberi di alto fusto e arbusti secondo le modalità previste al precedente art. 19.
10. La realizzazione di insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso potrà essere concessa nel quadro delle previsioni dei piani del commercio redatti ai sensi delle vigenti leggi in materia.
11. Le ZONE D sono suddivise nelle seguenti SOTTOZONE :
 - SOTTOZONA D1 : ZONE ad uso produttivo consolidate (esistenti o in corso di realizzazione);
 - SOTTOZONA D2 : ZONE ad uso produttivo di nuova previsione.
 - SOTTOZONA D3-n : ZONE ad uso produttivo speciali.
12. Nelle SOTTOZONE D1 sono ammessi interventi attraverso strumenti attuativi diretti, di cui all'art. 22.

13. Nelle SOTTOZONE D2 sono ammessi interventi mediante strumenti attuativi preventivi di cui all'art. 21.

A) DESTINAZIONI D'USO

14. Nell'ambito delle SOTTOZONE D1 e D2 sono consentite le destinazioni :

UP1) - attività per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali delle Imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori, uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.

UP2) - attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale;

UP3) - attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;

UP4) - attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;

UP5) - idem come UP4, a debole concorso di pubblico;

UP6) - attività commerciali all'ingrosso;

UP7) - attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.

UP8) - attività fieristiche, di esposizione e mostre;

UP9) - attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;

UP10) - pubblici esercizi;

UP11) - cinema, teatri, sale di spettacolo;

UP12) - supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;

UP13) - studi professionali, uffici, agenzie, clubs, ecc.

UP14) - attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;

UP15) - attività sportiva anche da spettacolo;

UP16) - camping attrezzati;

UP17) - artigianato di servizio, artigianato artistico;

UP18) - i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;

US1) – Strutture per la viabilità;

US7) – Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;

14 bis. Le destinazioni d'uso ammesse nella generalità delle ZONE D non possono comunque coesistere quando in palese incompatibilità fra loro, se appartenenti a classi diverse in riferimento ai raggruppamenti del paragrafo 1.2 del precedente art. 7.

15. Nelle SOTTOZONE D1 e D2 dovranno trovare posto tutte le attività inerenti alla trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che non siano direttamente gestite dalle aziende agricole e non trattino esclusivamente prodotti locali.

15-bis. Nelle sottozone D3-n sono ammesse le attività e le destinazioni d'uso indicate nelle schede relative a ciascun comparto.

B) SOTTOZONE D1 e D2: QUANTITÀ DELL'EDIFICAZIONE, INDICI E PARAMETRI

17. Nelle SOTTOZONE D1 e D2 sono ammesse le seguenti quantità di edificazione con indici e parametri di seguito specificati:

B.1. QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE

- SOTTOZONA D1 : Ufe oppure massimo $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$; UMI = 1.000 mq.
- SOTTOZONA D2 : $U_f 0,50$ " ; UMI = come delimitate negli elaborati di piano.

17-bis. Nelle sottozone D3-n sono ammesse le destinazioni d'uso e le quantità di edificazione indicate nelle schede seguenti:

D3-1) - comparto n. 1 - POGGIO SAN MARTINO (Tav. 1.1) [esistente]

destinazioni d'uso: albergo, nel rispetto e applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. n. 42/1981 e s.m.

quantità dell'edificazione: mq. 1'500 di SC in totale, tra esistente e ampliamento dell'edificio alberghiero esistente.

superficie ACE (Area di Concentrazione dell'Edificazione): ha. 0.79.33

D3-3) - comparto n. 3 – AGRITURISMO e CAMPEGGIO AREA TAVOLLO (Tav. 1.3)

quantità dell'edificazione: conservazione delle strutture esistenti.

destinazione d'uso:

campeggio, da realizzare esclusivamente nell'area di concentrazione dell'edificazione in applicazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative regionali (L.R. n. 1/85) che disciplinano tali strutture ricettive, con i servizi relativi al campeggio previsti e ammessi dalle predette disposizioni legislative.

I limiti di altezza, di distanza tra fabbricati e dai confini sono quelli stabiliti in sede di approvazione del PP, ferma restando una H_{max} . per interventi di ampliamento e nuova costruzione ammessi dalle presenti norme non superiore a ml. 7,50.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono da attuarsi mediante l'approvazione di strumento attuativo preventivo (PUA) ed alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione.

18. Ai fini del computo della Su, i serbatoi, silos o similari a funzionamento esclusivamente meccanico, verranno conteggiati per una quantità pari alla superficie coperta, indipendentemente dalla loro altezza. Le tettoie aperte su tre lati non verranno conteggiate per la quota di superficie inferiore al 10% della superficie coperta dell'edificio.

B.2. LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

19. La distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore al minimo assoluto di ml. 10,00; non si considerano pareti finestrate ai fini di tale norma le aperture, poste ad un'altezza dal suolo non inferiore a ml. 4,00, facenti parte di sistemi di copertura con illuminazione dall'alto (sheds o similari).

20. La distanza tra fabbricati tra i quali siano interposte strade non deve essere inferiore alla larghezza stradale maggiorata di ml. 5,00 per lato, da adibirsi a parcheggio promiscuo ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme; lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi agli impianti, ai fini dell'applicazione del presente comma, sono considerate fabbricati anche le recinzioni di qualsiasi natura.

21. L'arretramento minimo dalla strada di ml. 5,00 per fabbricati e recinzioni deve essere applicato quale che sia l'arretramento dell'edificio antistante; per la zona D2 fanno fede le distanze previste dagli strumenti attuativi approvati.

21bis. La distanza minima tra pareti non finestrate deve essere di ml. 6,00.

B.3. DISTANZA DAI CONFINI

22. La distanza dai confini con aree esterne all'intervento non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con minimo assoluto di ml. 5,00; ai sensi della presente norma si considerano edifici anche i muri di recinzione di altezza superiore a ml. 1,80.

23. Le tettoie aperte sui tre lati anche se a sbalzo devono mantenere una distanza minima di ml. 5,00 dai confini, salvo il caso di costruzione in aderenza.

24. Qualora una zona sia oggetto di uno strumento attuativo preventivo, questo fisserà i limiti di distanza dai confini tra i diversi lotti, potendosi consentire anche la costruzione a confine di pareti non finestrate.

25. La costruzione a confine di pareti non finestrate è sempre ammessa qualora esista accordo trascritto tra i confinanti, anche nel caso di intervento edilizio diretto.

26. Qualora gli edifici non vengano costruiti a confine con altri lotti, in nessun caso sono ammesse distanze inferiori a ml. 5,00.

B.4. SPAZI PUBBLICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

27. Gli strumenti attuativi preventivi per le SOTTOZONE D2 devono prevedere le seguenti dotazioni minime:

la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% per parcheggi e attività collettive e al 10% per verde pubblico e servizi aziendali.

27 bis. Nel caso di insediamenti per destinazioni d'uso di tipo alberghiero, direzionale e commerciale, la dotazione di superfici da destinare a spazi pubblici deve garantire il rispetto dei minimi stabiliti all'art. 46 della L.R. n. 47/1978 e successive modifiche e/o integrazioni:

a mq. 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq. 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie e relative fasce di rispetto, di cui mq. 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765 e mq. 60 a verde pubblico alberato ed attrezzato.

27 ter. Gli insediamenti per commercio al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle determinazioni finali della Conferenza Provinciale dei Servizi approvate in data 21/06/2000 ed eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

B.5. EDIFICABILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI

28. Le aree destinate ai servizi pubblici di cui al precedente punto B.4. sono edificabili per servizi aziendali con un indice di utilizzazione $U_f = 0,25$ mq./mq..

29. Le aree per verde attrezzato di cui al precedente punto B.4. sono edificabili limitatamente agli spogliatoi e servizi igienici per le attrezzature sportive.

30. Le aree pubbliche di cui al precedente paragrafo F) sono edificabili secondo gli indici fondiari previsti, per le diverse destinazioni d'uso, per le ZONE G di cui al seguente art. 34.

Art. 32 - ZONE E - PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Sono considerate ZONE E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività produttiva agricola, cioè le zone dove si svolgono o si possono svolgere le seguenti attività:

- agricoltura;
- zootecnica;
- arboricoltura da legno;
- lavorazioni o trasformazioni connesse all'agricoltura;
- difesa del suolo e dell'ambiente;
- utilizzazione ricreativa delle risorse naturali.

2. Dalle zone agricole sono esclusi tutti gli interventi di nuova edificazione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori agricoli, salvo le eccezioni stabilite dalle presenti norme.

A) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

3. Ove non diversamente disposto ai successivi punti del presente art., nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) costruzioni rurali ad uso abitativo dei seguenti soggetti e della loro famiglia:

- a.1. - proprietari ed affittuari coltivatori diretti;
- a.2. - salariati fissi (braccianti ed altre figure assimilate di lavoratori e/o compartecipanti) e dirigenti dell'azienda;
- a.3. - proprietari o affittuari che conducono le aziende in economia;
- a.4. - proprietari concedenti (limitatamente alle abitazioni esistenti e ad essi destinate alla data di adozione delle presenti norme);
- a.5. - mezzadri.

b) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali quali:

- b.1. - depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli;
- b.2. - rimesse per macchine agricole;
- b.3. - fabbricati per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- b.4. - fienili.

c) costruzioni rurali per allevamenti zootecnici aziendali e /o interaziendali e annessi fabbricati e impianti di servizio;

d) serre fisse, comportanti trasformazione edilizia del territorio, per colture vegetali collegate allo sfruttamento del terreno agricolo;

e) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;

4. Le nuove costruzioni con destinazione di cui al precedente 3.° comma sono tuttavia ammesse solo se strettamente funzionali alla produzione agricola; ossia quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenze abitative:

- del coltivatore diretto, proprietario o affittuario che dedica all'attività agricola almeno metà del tempo di lavoro complessivo (144 giornate lavorative) e ne ricava almeno il 50% del proprio reddito di lavoro;

- dei mezzadri e proprietari conduttori in economia e dei loro familiari se aventi la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 5.5.1977 n. 18 e successive modifiche e/o integrazioni;
- delle cooperative di conduzione e forme associate assimilabili.

B) UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

5. La richiesta o la presentazione di titolo abilitativo dovrà essere in ogni caso riferita ad una Unità Minima di Intervento urbanistico-edilizia rappresentata da una o più unità territoriali costituenti una intera azienda agricola, condotta unitariamente e configurata come alla data di adozione del PRGV.

6. È considerata Unità Minima di Intervento anche un'azienda frazionata in più corpi se, rispettate le condizioni precedenti, l'ubicazione dei nuovi edifici avverrà nella parte di azienda di dimensione maggiore e gli interventi di ampliamento, ove ammessi, siano realizzati in aderenza ai fabbricati esistenti.

7. L'Unità Minima di Intervento urbanistico-edilizia può essere costituita da una azienda agricola non configurata come alla data di adozione del PRGV nei seguenti casi:

- azienda agricola ottenuta da riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data di adozione del PRGV;
- azienda agricola risultante da un frazionamento causato da esproprio per pubblica utilità;
- azienda agricola ottenuta per frazionamento conseguente a successione ereditaria.

8. Le aziende aventi le caratteristiche riportate nei commi precedenti verranno definite in seguito come "preesistenti l'adozione".

9. È considerata ammissibile come Unità di Intervento l'azienda agricola ottenuta da frazionamento posteriore alla data di adozione del PRGV purchè tutte le aziende ottenute da tale frazionamento raggiungano i limiti di superficie individuati nei punti seguenti come Unità Minime di Intervento.

10. Le aziende con le caratteristiche riportate nel comma precedente verranno di seguito definite come "di nuova formazione".

11. Lo scorporo di edifici presenti nell'azienda, al di fuori dei casi previsti espressamente dalla normativa, non permette una successiva presentazione o autorizzazione di titolo abilitativo per nuova edificazione, limitatamente alle destinazioni d'uso comprese nel o negli edifici alienati.

12. Nei punti seguenti la dizione Unità Minima di Intervento verrà sostituita dal termine "azienda".

C) PROCEDURE DI INTERVENTO

13. Nei limiti specificati ai successivi punti del presente art., gli interventi nelle ZONE E sono attuabili con le seguenti procedure:

- a) intervento diretto attraverso presentazione o rilascio di titolo abilitativo gratuito, ai sensi dell'art. 9 della legge n. 10/77 e successive modifiche e/o integrazioni;
- b) intervento diretto attraverso presentazione o rilascio di titolo abilitativo oneroso ai sensi degli art. 3, 5, 6 della citata legge n. 10/77 e successive modifiche e/o integrazioni;

- c) P.S.A. (Piano di Sviluppo Aziendale e/o interaziendale), redatto con le modalità della previgente L.R. n. 18/1977, che segue le procedure di approvazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 25 della L.R. n. 47/1978 e successive modifiche e/o integrazioni.
- e) piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 858/71 e delle leggi regionali n. 47/78 e n. 23/80 e successive modifiche e/o integrazioni (PIP);
- f) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo e nell'ambito del piano zonale agricolo provinciale.

14. I titoli abilitativi di cui alle lettere a) e b) del precedente 13.° comma sono in ogni caso assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28.1.1977 n. 10 e successive modifiche e/o integrazioni.

15. Nei punti seguenti le procedure di intervento di cui alle lettere a) e b) del precedente 13.° comma verranno indicate con il termine titolo abilitativo diretto e la procedura di cui alla lettera c) del precedente 13.° comma col termine titolo abilitativo convenzionato.

D) QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE

16. Le massime quantità di edificazione ammesse sono definite dal presente punto D) in rapporto alla specifica destinazione dei fabbricati, alle procedure di intervento utilizzabili e al tipo di intervento edilizio previsto, a seconda che trattasi di intervento di nuova costruzione o su edifici esistenti.

17. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- le massime quantità di edificazione ammesse si devono sempre intendere comprensive delle quantità, con la medesima destinazione, eventualmente già presenti nell'azienda;
- tranne che nei casi espressamente previsti dalle presenti norme, le massime quantità di edificazione realizzabili in ciascuna azienda, anche nel caso di intervento riferito congiuntamente alla realizzazione di nuove costruzioni e a fabbricati esistenti, sono quelle riportate nei punti relativi alla nuova costruzione.
- le quantità di edificazione ammesse ai seguenti paragrafi D1, D2, D3, D4, D5, sono da intendersi come massimi per ciascuna tipologia ivi contemplata e sono cumulabili all'interno della stessa azienda, purchè accompagnate dal Piano di Sviluppo Aziendale o, in mancanza di esso, da un piano che descriva puntualmente le attività agricole svolte nell'azienda, risulti dimostrata la presenza delle attività agricole specificamente considerate nei paragrafi utilizzati per il calcolo degli indici.
- il cambio di destinazione d'uso, se ammesso, per gli edifici costruiti in applicazione degli indici e parametri previsti ai successivi paragrafi D3, D4, D5, dei quali sia accertata comunque la loro cessata funzionalità e necessità alla conduzione dell'azienda, non potrà avvenire, in ogni caso, prima di quindici anni dalla data di agibilità.

D.1. FABBRICATI AD USO ABITATIVO DEL PROPRIETARIO OD AFFITTUARIO COLTIVATORE DIRETTO, REALIZZATI CON INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE

18. Per gli interventi di cui al titolo, ammissibili esclusivamente nelle aziende a conduzione diretta, è individuata la seguente casistica:

- a) nelle aziende "preesistenti l'adozione" non sono ammessi interventi per titolo abilitativo diretto in aziende con superficie inferiore ai 5 ha.

Nelle aziende con superficie superiore ai 5 ha. è ammessa l'edificazione fino a un massimo di 240 mq. di Su per uso abitativo e di 80 mq. di Su per servizi alla residenza, tramite titolo abilitativo accompagnato da PSA;

b) nelle aziende di "nuova formazione" non sono ammessi interventi per titolo abilitativo diretto in aziende con superficie inferiore agli 8 ha.

Nelle aziende con superficie superiore agli 8 ha. è ammessa l'edificazione fino a un massimo di 240 mq. di Su ad uso abitativo e di 80 mq. di Su per servizi alla residenza, tramite titolo abilitativo accompagnato da PSA.

c) La richiesta o la presentazione di titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici residenziali di cui al titolo, deve essere accompagnata, ai sensi del 4. comma, lettera e, art. 26 NTA PTCP, da relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa dichiarazione del titolare dell'impresa agricola, allegate nell'Appendice n. 2 alle Norme del PTCP, in cui si assevera che l'azienda stessa è in possesso di tutti i requisiti di reddito e di lavoro necessari alla sua conduzione elencati nella predetta dichiarazione.

D.2. INTERVENTI SU FABBRICATI AD USO ABITATIVO ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME

19. Gli interventi di cui al titolo sono sempre ammessi, anche tramite titolo abilitativo diretto, rilasciato a soggetti anche diversi da quelli elencati al par. a), 3.° comma precedente.

20. Per gli interventi di cui al titolo valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

a) l'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso tramite titolo abilitativo diretto , fino al raggiungimento della SC preesistente.

b) devono essere mantenute le caratteristiche tipologiche di tali fabbricati e sono consentiti solamente gli usi compatibili con il contesto ambientale.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro tipo di manufatto di tipo precario, nonchè dei proservizi di altezza inferiore a 2,50 ml."

21. Per i fabbricati ad uso abitativo dei salariati agricoli e figure assimilabili e dei conduttori in economia sono ammessi, anche tramite titolo abilitativo diretto, interventi di demolizione e ricostruzione comportanti anche l'ampliamento, fino ad ottenere una SC complessiva di 120 mq. per ognuna delle due destinazioni, nelle aziende di superficie superiore ai 5 ha.

22. Nelle aziende di superficie superiore ai 25 ha., sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione comportanti anche l'ampliamento fino ad ottenere una SC complessiva di 120 mq. per ognuna delle due destinazioni; in tal caso l'intervento dovrà seguire la procedura della titolo abilitativo accompagnato da PSA.

23. Nei casi in cui venga autorizzato il recupero di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, per funzioni non connesse all'attività del fondo, sarà impedito che, anche mediante successivi frazionamenti, siano realizzati nuovi edifici di abitazione.

Il Comune terrà apposto catasto dei fondi autorizzati alle trasformazioni descritte.

24. L'Amministrazione può subordinare l'autorizzazione degli interventi di cui al titolo, alla sottoscrizione di una convenzione, con la quale il proprietario, anche per i suoi eventuali aventi causa, si impegni alla contestuale realizzazione di opere di tutela e riqualificazione ambientale, in luogo del pagamento dei contributi per gli oneri d'urbanizzazione e sul costo di costruzione previsti dall'art. 3 della legge n. 10/77 e successive modifiche e/o integrazioni.

D.3. FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO

25. Relativamente ai fabbricati per le destinazioni b.1., b.2. e b.4. di cui al precedente punto A. (3. comma) del presente art., non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle aziende di superficie inferiore ad 5 ha.

26. Nelle restanti aziende, anche tramite titolo abilitativo diretto, è ammessa l'edificazione di SC:
- 60 mq./ha.

27. In ogni caso la SC ottenibile tramite titolo abilitativo diretto non potrà eccedere i 600 mq.; per superfici superiori si farà ricorso alla titolo abilitativo accompagnato da PSA, fino ad un massimo di 1200 mq, senza possibilità di deroga, senza che ciò costituisca variante al PRG.

28. Relativamente ai fabbricati per la destinazione b.3. di cui al precedente punto A. (4. comma) del presente art., è ammesso, anche tramite titolo abilitativo diretto, l'intervento di nuova costruzione fino a un massimo di 40 mq. di SC per ogni nucleo familiare residente in azienda.

29. Interventi sugli edifici esistenti sono ammessi sulla base dei parametri previsti per la nuova costruzione.

29 bis. I fabbricati rurali di servizio adibiti a trasformazione di prodotti agricoli della medesima azienda di nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- | | | |
|--|-----|------|
| - dai confini di proprietà: | ml. | 20; |
| - dalle abitazioni, anche se della stessa azienda: | ml. | 100; |
| - da frazioni o centri e dal perimetro del territorio urbanizzato: | ml. | 250. |

D.4. FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AZIENDALI E/O INTERAZIENDALI E ANNESSI FABBRICATI E IMPIANTI DI SERVIZIO

A) INDICI E PARAMETRI

29 ter. Nell zone di tutela fluviale e di interesse paesaggistico definite agli art. 22, 20 e 28 delle NTA PTCP, gli allevamenti di cui al titolo non sono ammessi.

30. Le nuove costruzioni per le destinazioni di cui al titolo sono ammesse, tramite titolo abilitativo accompagnato da PSA, nel rispetto dei seguenti indici e parametri, deducendo dalla S C edificabile quella esistente.

Nel caso di attività plurime, l'indice da applicare si otterrà dalla media ponderata tra gli indici specifici applicati alla SAU (Superficie Aziendale Utile) che il richiedente dichiara di assegnare ad ogni attività.

- a) stalle per bovini:
UMI = 5 ha. di SAU;

Uf = 70 mq./ha. di SAU;
SC max. 1.000 mq..

b) stalle per ovi-caprini:

Uf = 50 mq./ha. Di SAU

Locali di servizio (sala mungitura, sala parto, ecc.) in aggiunta a quelli per le stalle:

Uf = 15 mq./ha.

UMI = 5 ha di SAU

SC max. = 500 mq.

c) Ricoveri per allevamenti avicunicoli e simili:

Uf = 60 mq./ha.

Locali di servizio, in aggiunta a quelli per ricoveri:

Uf = 15 mq./ha.

UMI = 5 ha. di SAU

SC max. = 300 mq.

d) Allevamenti suini:

Uf = 60 mq./ha. comprensiva di locali di servizio

UMI = 5 ha di SAU

SC max. = 500 mq.

31. Il titolo abilitativo può essere autorizzato o rilasciato solo se lo spandimento dei liquami e la localizzazione dei lagoni o lagune avviene su terreni idonei ed alle distanze da strade ed edifici di abitazione prescritte.

32. La richiesta di trascrizione in mappa dei terreni asserviti allo spandimento dei liquami nell'apposito catasto depositato presso l'UT comunale è effettuata dal richiedente all'atto del rilascio o dell'autorizzazione del titolo abilitativo.

La trascrizione sarà effettuata a cura dell'UT comunale.

B) DISTANZE

33. Gli allevamenti di cui sopra devono rispettare le seguenti distanze:

a) allevamenti bovini:

- dai confini di proprietà: 20 ml.
- dalle abitazioni e nuclei : 100 ml.
- da frazioni e centri e dal perimetro del territorio urbanizzato: 300 ml.

b) allevamenti suini e lagoni di accumulo:

- dai confini di proprietà : 20 ml.
- dalle abitazioni : 200 ml.

c) allevamenti avicunicoli:

- dai confini di proprietà: ml. 20;
- dalle abitazioni, anche se della stessa azienda: ml. 200;
- da frazioni o centri e dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 600.

34. Relativamente ai fabbricati esistenti per gli allevamenti di bovini, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, sono ammessi, anche tramite titolo abilitativo diretto, gli interventi di demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento degli indici fissati per le nuove costruzioni o delle SC preesistenti, qualora risultino di consistenza superiore a quelle ottenibili con l'applicazione di tali indici.

35. Nel caso di fabbricati esistenti per allevamenti avicunicoli e suinicoli l'intervento di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SC e di volume, è tuttavia ammesso solo se l'allevamento risulta attivo alla data di adozione del PRGV, se il fabbricato è ubicato al di fuori dei perimetri di rispetto dei centri abitati individuati nelle tavole del PRGV e se il fabbricato rispetta le seguenti distanze:

- ml. 20 dai confini di proprietà;
- ml. 200 dalle abitazioni, con esclusione di quella eventualmente asservita all'allevamento;
- ml. 600 dal perimetro del centro abitato.

D.5. SERRE FISSE PER COLTURE VEGETALI COLLEGATE ALLO SFRUTTAMENTO DEL TERRENO AGRICOLO

36. Sono consentiti, anche tramite titolo abilitativo diretto, interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UMI = 5 ha;

Uf = 0,25 mq./mq.

F. DISTANZE MINIME DAI CONFINI E FRA FABBRICATI

39. In tutti gli interventi, siano essi di nuova costruzione o di ampliamento o di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml. 5,00 dai confini dell'azienda, fatta eccezione per i fabbricati di cui al precedente punto D.1.4., per i quali la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml. 20,00;
- ml. 10,00 fra pareti di fabbricati residenziali antistanti, fatta eccezione per i fabbricati di cui al precedente punto D.1.4., fra le pareti dei quali e le pareti, finestrate o meno, di fabbricati residenziali non funzionalmente asserviti ai medesimi insediamenti, dovrà intercorrere una distanza minima almeno pari a ml. 100,00.

G. ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

40. In tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, l'altezza massima dei fabbricati residenziali o di servizio non potrà eccedere ml. 7,00, fatta eccezione per i silos e comunque entro il massimo di ml. 8,50.

41. Nuovi interventi edificatori (ampliamenti e nuove costruzioni e ricostruzioni), dovranno essere corredati dalla prescritta relazione geologica, comprensiva, all'occorrenza, dello studio di stabilità dei pendii prescritto ai punti B.5 e G.2 del DM 11-03-1988.

H. EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN ZONA E

42. Gli edifici esistenti in zona E alla data di adozione del PRGV utilizzati a fini residenziali e/o produttivi da soggetti diversi da quelli elencati alla lettera a) del precedente punto A) (3. comma) possono mantenere tale destinazione.

43. Sono ammessi interventi di recupero degli edifici residenziali esistenti, anche con intervento di demolizione e ricostruzione, senza incrementi di SC e/o di volume.

44. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa dall'abitazione, è consentito l'intervento di conservazione tipologica senza demolizione e ricostruzione, senza aumento di SC e/o di volume e con il cambio di destinazione d'uso per:

- attività artigianali;
- magazzini;
- depositi.

45. Le attività produttive ammesse non devono essere classificate tra quelle insalubri di I e II classe.

46. In tali edifici possono essere mantenute le attività produttive esistenti ed essi possono anche essere destinati alle attività commerciali quali osterie, ristoranti tipici e simili, purchè espressamente autorizzabili in applicazione di piani del commercio approvati dall'Amministrazione Comunale.

47. Gli edifici residenziali esistenti in zona agricola, come definiti al precedente par. 42, possono essere ampliati, per una sola volta, alle condizioni di cui all'art. A-21 comma 2 lett. d) ed e) e comma 5 della LR 20/2000. L'ampliamento è consentito entro il limite di 80 mq. di SC e fino a raggiungere una dimensione massima dell'alloggio di 250 mq. di Sc totale, per ciascuna unità edilizia.

Art. 33 – ZONE F - PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

1. Le ZONE F sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.
2. In esse non è ammessa la residenza; sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie al personale di sorveglianza di dimensioni massime SC = 120 mq.
3. In tali ZONE il PRGV si attua o per intervento diretto o previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

A) quantità di edificazione

4. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:
Uf = 1,0 mq./mq.

B) prescrizioni particolari

5. Nelle ZONE F, in attesa della loro utilizzazione pubblica per le destinazioni previste dalle presenti norme, è ammessa l'installazione di strutture leggere rimovibili, che in ogni caso non comportino alcun intervento edificatorio, per mercati, fiere e spettacoli ambulanti, attività sportive, con esclusione dei depositi di rottami e comunque di materiali inquinanti.
6. Tali utilizzazioni hanno comunque carattere temporaneo e dovranno essere disciplinate da apposita convenzione, ai sensi del precedente art. 24.

Art. 34 - ZONE G - PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE E DI INSEDIAMENTO

1. Le ZONE G costituiscono, insieme alle aree da reperirsi all'interno di nuovi insediamenti residenziali e produttivi, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere o di insediamento.

2. Esse sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle tavole di PRGV:

- a) verde pubblico;
- b) verde pubblico attrezzato;
- c) scuole di ordine inferiore;
- d) attrezzature di interesse comune.

3. Le ZONE G sono destinate a far parte del demanio comunale.

4. Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi pubblici di quartiere.

5. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi preclusi al libero accesso del pubblico).

6. Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport inseriti nel verde.

Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice $U_f = 0,1$ mq./mq.

7. Le aree per le scuole di ordine inferiore sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica (asili nido e scuole dell'infanzia) e scolastica dell'obbligo (scuola elementare e scuola media inferiore), da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenute nelle planimetrie di PRGV. Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.

È consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità.

In tali ZONE saranno applicati i seguenti indici:

- $U_f = 0,6$ mq./mq.
- Nel caso di ampliamenti di edifici idonei esistenti su lotti di terreno non confinanti con altre aree destinate ad attrezzature scolastiche libere è consentito il raggiungimento dell' $U_f = 0,8$ mq./mq.
- $H =$ ml. 12,00.
- $Q = 50\%$.
- La distanza tra pareti finestrate dei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a ml. 12,00.
- La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo assoluto di ml. 5,00.
- All'interno dell'area recintata di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento.

8. Le aree per attrezzature di interesse comune sono destinate a servizi a livello di quartiere, quali biblioteche, attrezzature culturali, centri civici e sociali, locali di spettacolo e riunione, sedi di organismi collettivi, servizi sanitari.

In tali ZONE saranno applicati i seguenti indici:

- $U_f = 0,6$ mq./mq.

- H = 12,00 ml.
- Per gli altri indici valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 7.

9. Le ZONE G eventualmente individuate negli elaborati di PRGV all'interno delle fasce di rispetto stradale, non possono essere computate nella dotazione di aree per gli standards urbanistici.

Art. 35 - ZONE SPECIALI H1 - PER ATTREZZATURE PRIVATE RICREATIVE, CULTURALI, SOCIALI, PER SPETTACOLI E PUBBLICI ESERCIZI

1. Tali ZONE sono destinate al mantenimento e alla formazione di attrezzature private ricreative, sportive, sociali e culturali.
2. Le destinazioni specifiche ammesse sono le seguenti:
 - a) luoghi di spettacolo e ritrovo quali cinema, teatri, sale da ballo;
 - b) attrezzature sociali, circoli privati, sedi di partiti ed associazioni;
 - c) pubblici esercizi e ritrovi.
3. Qualora nelle planimetrie di PRGV la zona non sia contrassegnata con simbolo specifico, si intendono ammesse al suo interno tutte le destinazioni di cui sopra.
4. Gli interventi si attuano per strumento attuativo diretto.
5. Nelle aree di pertinenza degli isedimenti di cui al presente art. dovranno essere previsti spazi di parcheggio nella misura indicata al precedente art. 10; le quote restanti di aree dovranno essere sistemate a giardino con alberi di alto fusto ed arbusti secondo le modalità prescritte al precedente art. 19.
6. Sono consentite abitazioni per il personale di sorveglianza nella misura di un alloggio, di SC non superiore a 120 mq., per ciascuna UMI.

A) QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE

7. Sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio nel rispetto dei seguenti indici:
 - $U_f = 0,40$ mq./mq.;
 - UMI = definita nelle tavole di PRGV dai limiti di zona.
8. Per i pubblici esercizi e ritrovi esistenti di cui alla lettera c) del precedente 2. comma, è altresì consentito, per una sola volta, l'ampliamento fino al 30% del volume esistente, a condizione che non si superi $U_f = 0.40$ mq./mq., non si superino le altezze esistenti e l'ampliamento abbia unicamente lo scopo di migliorare le dotazioni di servizi igienici e spazi comuni e siano rispettate le quantità di parcheggio stabilite al precedente art. 10.
9. Sugli edifici esistenti destinati alla proiezione di spettacoli cinematografici è consentito qualsiasi intervento edilizio anche in deroga agli indici di cui sopra, a condizione che con tali interventi non vengano modificate le dimensioni planovolumetriche delle parti fuori terra degli edifici e non si modifichi la destinazione d'uso degli edifici stessi.

B) LIMITI DI ALTEZZA, DI DISTANZA FRA FABBRICATI E DAI CONFINI

10. Valgono le prescrizioni stabilite per le ZONA B di cui al precedente art. 29.

Art. 36 - ZONE SPECIALI H2 - PER ATTREZZATURE PRIVATE TURISTICO-SPORTIVE, CAMPEGGI, ASSISTENZIALI E SOCIALI, RECUPERO DI EX CAVE

1. Tali ZONE sono destinate al mantenimento e tutela di situazioni ambientali, colturali e paesaggistiche di pregio, nelle quali è tuttavia ammessa la realizzazione di impianti turistico-sportivi e assistenziali.
2. Per ciascun comparto sono ammesse le sole destinazioni d'uso specificate al seguente par. 7.
3. Sono ammesse anche aree di campeggio, con indici e parametri stabiliti dalla legge regionale 7.1.1985 n. 1 e successive eventuali modifiche ed integrazioni.
4. Gli interventi previsti si attuano mediante strumento attuativo preventivo (PUA).
5. Nelle aree di pertinenza degli insediamenti di cui al presente art. dovranno essere previsti spazi di parcheggio nella misura indicata al precedente art. 10; nelle aree restanti dovranno essere mantenute le alberature esistenti ovvero, quando esigenze di attuazione degli interventi previsti ed ammessi non lo consentano, quelle che saranno eventualmente abbattute dovranno essere sostituite con un numero di alberi doppio di quelli preesistenti, mentre le aree restanti dovranno essere sistemate e piantumate secondo le modalità descritte al precedente art. 19.
6. Sono consentite abitazioni per il personale di sorveglianza nella misura di un alloggio, di SC non superiore a 120 mq., per ciascuna UMI.

A) QUANTITÀ DELL'EDIFICAZIONE – DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE

7. Nelle aree di cui al titolo sono consentiti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - 2) - comparto n. 2 – SANTUARIO DEGLI UCCELLI (Tav. 1.1) [esistente]
quantità dell'edificazione: conservazione delle strutture esistenti con incremento di massimo 100 mq. di Sc
destinazione d'uso: ristorante e parco naturalistico
superficie territoriale: ha. 2.71.14
superficie ACE (Area di Concentrazione dell'Edificazione): ha. 0.70.15
 - 4) - comparto n. 4 – ASSOCIAZIONE GIOVANNI XXIII (Tav. 1.3) [esistente]
quantità dell'edificazione: conservazione delle strutture esistenti e costruzione di nuovi edifici fino a raggiungere un massimo di 1200 mq. di nuova SC.
destinazione d'uso:
- con convenzione obbligatoria, a centro sociale – assistenziale, con casette unifamiliari, servizi, casa famiglia, cappella, sala comune ed altri servizi necessari.
superficie ACE (Area di Concentrazione dell'Edificazione): ha. 1.30.95
 - 6) - comparto n. 6 – ASSOCIAZIONE L'ANGELO ONLUS (Tav. 1.2)
quantità dell'edificazione: conservazione delle strutture esistenti e costruzione di nuovi edifici fino a raggiungere un massimo di 1200 mq. di nuova SC.
destinazione d'uso:
- con convenzione obbligatoria, a centro sociale – assistenziale, con casette unifamiliari, servizi, casa famiglia, cappella, sala comune ed altri servizi necessari.
superficie ACE (Area di Concentrazione dell'Edificazione): ha. 0.66.19

B) LIMITI DI ALTEZZA, DI DISTANZA TRA FABBRICATI E DAI CONFINI:

8. Quelli stabiliti in sede di approvazione del PP, ferma restando una Hmax. Per interventi di ampliamento e nuova costruzione ammessi dalle presenti norme non superiore a ml. 7,50.

11. Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono da attuarsi mediante l'approvazione di strumento attuativo preventivo (PUA) ed alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione.

Art. 37 – [omissis]

Art. 38 – [omissis]

Art. 39 – [omissis]

Art. 40 - [omissis]

Art. 41 – [omissis]

Art. 42 – [omissis]

Art. 43 – [omissis]

Art. 44 – [omissis]

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 45 - COMPARTI ASSOGGETTATI AD OBBLIGO DI STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO: INTERVENTI AMMESSI IN ATTESA DELLA SUA APPROVAZIONE

1. In tutte le ZONE di cui al Titolo III delle presenti norme, esclusa la ZONA A, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento urbanistico preventivo, in attesa della sua approvazione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

2. Nelle ZONE A si attuano esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè gli interventi di categoria A1 e A2, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso e nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui all'art. 27.

Art. 46 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITÀ DI INTERVENTO

1 L'utilizzazione totale degli indici di edificazione corrispondenti ad una determinata superficie Sf, esclude ogni richiesta di altri titoli abilitativi sulle superfici utilizzate, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. L'UMI, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà: in tal caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipulazione, tra i proprietari interessati, di una apposita convenzione.

Art. 47 - PIANO DEI SERVIZI

1. Il complesso di prescrizioni contenute nelle presenti norme relative ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a servizi ed attrezzature pubbliche e sociali, alla rete commerciale e l'individuazione nelle planimetrie di piano delle ZONE F e G, delle aree per parcheggi pubblici, delle aree di edifici per servizi pubblici e sociali relativi alle altre ZONE TERRITORIALI e SPECIALI, unitamente agli elementi illustrativi contenuti nella relazione generale al PRGV, costituiscono il piano dei servizi di cui all'art. 13, punto 5), della legge regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 48 - CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRGV

1. Le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PRGV, anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, mantengono la loro validità, purchè i lavori previsti vengano iniziati e terminati entro i termini prefissati a norma di legge.

2. Gli edifici in contrasto con le destinazioni previste dal PRGV, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 49 – DEROGHE

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti iderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e reginali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibil, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confin, stabilite dalle norme di attuazione del POC e dalla PUA ovvero previste dal PRG e dai relativi strumenti attuativi.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7-8-1990, n. 241.

Art. 50 - VALIDITÀ DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

2. Ai sensi dell'art. 9 del DPR 8/6/2001, n. 327, fatte salve le eventuali modifiche apportate alla legislazione in materia di espropriazioni per pubblica utilità, i vincoli imposti sulle ZONE F e ZONE G, da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al titolo, divengono efficaci all'atto di approvazione del piano urbanistico generale del Comune o di una sua variante ed hanno una durata di cinque anni.

Dopo la loro decadenza possono essere motivatamente reiterati, rinnovando i procedimenti di approvazione di cui al primo comma, art. 9 del citato DPR n. 327/2001.

Art. 51 - MESSA IN MAPPA

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base delle costruzioni realizzate.
2. Tutte le domande o le presentazioni di titoli abilitativi devono contenere l'estratto di mappa catastale con l'individuazione esatta dell'opera progettata e delle aree sulle quali è stata computata la Sfo, nel caso di opere in zona agricola, le unità aziendali di pertinenza.
3. All'atto del rilascio o del deposito del titolo abilitativo tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico a matita e con campitura in colore sulle mappe di cui al primo comma.
4. All'ultimazione dei lavori, edifici ed aree vengono ripassati con segno indelebile.
5. Le mappe sudette hanno valore per il diniego dell'autorizzazione o del deposito del titolo abilitativo qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni, nel caso siano, ovviamente, superati gli indici di zona.

Art. 52 - DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. 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 1:100, con rappresentazione di:

- piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, pianta dei giardini e delle aree verdi, con indicazione delle essenze arboree. 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 essere inoltre rappresentati gli elementi emergenti delle coperture, quali camini ed 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 dei locali interni, nel formato minimo di cm. 9x9;

2. Per gli edifici compresi nelle ZONE A ovvero nei complessi edilizi isolati, di interesse culturale, storico-artistico, esterni alle ZONE A, di cui all'art. 28 delle presenti norme, il progetto dovrà inoltre essere corredato di:

c) prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno degli edifici contigui all'immobile e prospicienti sull'area cortiliva, nel rapporto di 1:200, completo di ogni dettaglio e con l'indicazione dei materiali;

d) planimetria dell'isolato allo stato attuale, nel rapporto 1:200;

e) planimetrie delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale, con indicazione delle falde e delle pendenze), nel rapporto 1:200.

Art. 53 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. In tutte le ZONE, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, quelli privati, nonchè gli edifici destinati alle attività commerciali e/o produttive, dovranno essere realizzati conformemente al dettato dell'art. 27 della legge 30.3.1971 n. 118 e del relativo regolamento di attuazione emanato con DPR 27.4.1978 n. 384 e successive modifiche e/o integrazioni, in materia di barriere architettoniche.

2. Le ristrutturazioni o ricostruzioni parziali potranno essere esentate in base a documentate motivazioni di carattere tecnico.