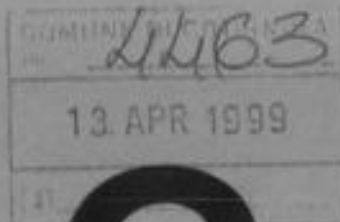


12/4/99
Regione Emilia Romagna



COMUNE DI COTIGNOLA
RICEVUTO PER LA CONCESSIONE
Provincia di Ravenna
0001 12 APR 1999
ALLE ORE 10:00
PIANO
REGOLATORE
GENERALE

P.R.G.

COMUNE DI COTIGNOLA VARIANTE GENERALE 1999



ADOZIONE VARIANTE GENERALE 1999

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE VARIANTE 1999

APPROVAZIONE VARIANTE GENERALE 1999

Sindaco:
Dott. Giovanni Ceroni

Assessore all'Urbanistica:
Dott. Ing. Antonio Pezzi

Segretario:
Dott.ssa M. Campidelli

Progettista:
Dott. Arch. Ugo Baldini

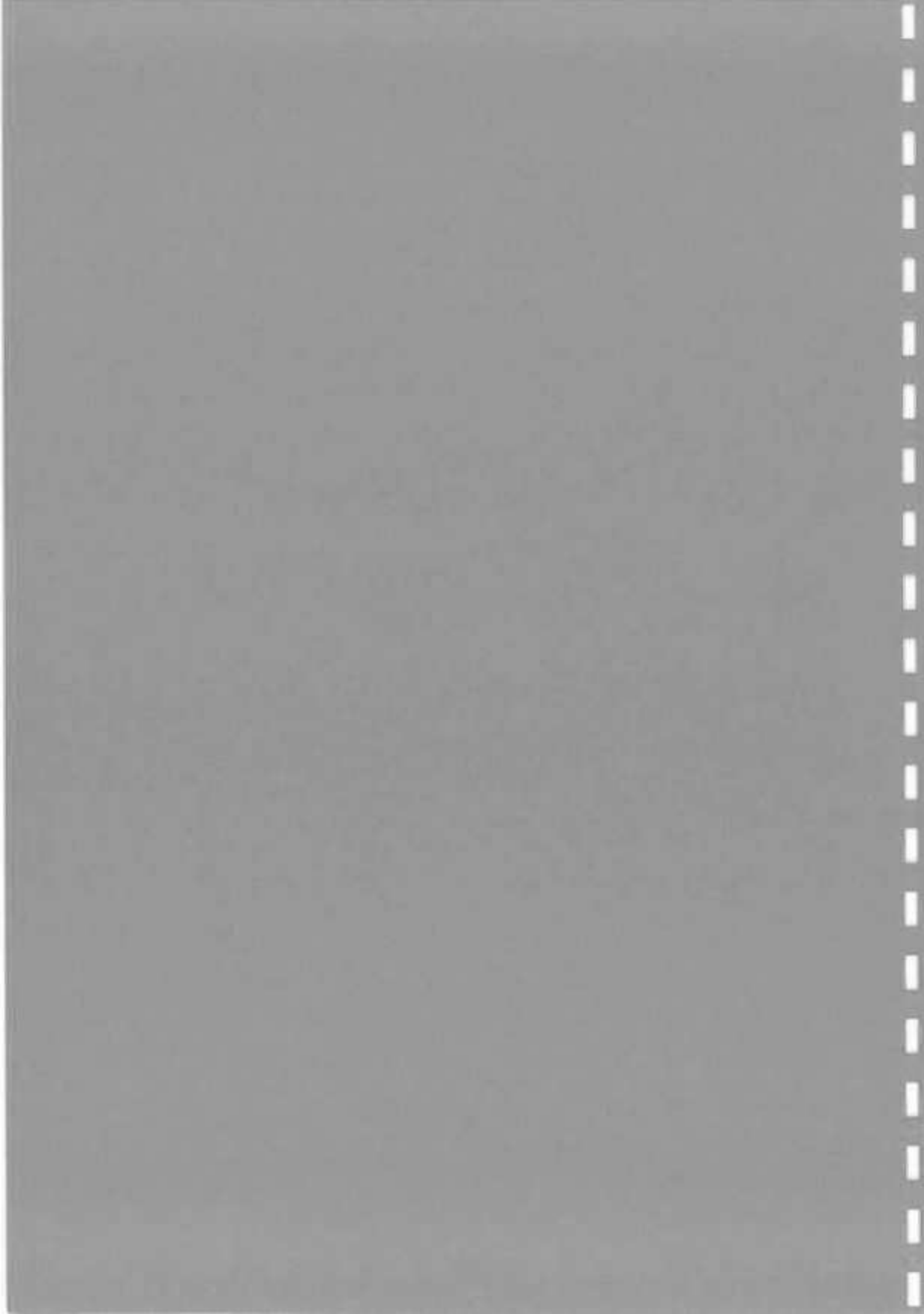
NORME DI ATTUAZIONE

P 7

PROGETTO: C.A.I.R.E. - COOPERATIVA ARCHITETTI E INGEGNERI - URBANISTICA
via Reverberi, 2 - Reggio Emilia

UFFICIO DI PIANO: Geom. Fulvio Pironi - Geom. Silvia Didoni - Arch. Sandra Galegati - Geom. Stefania Altieri

CONSULENTI: Tematiche storico-paesaggistiche: Dott. Arch. Pier Giorgio Gualdrini
Tematiche agro-vegetazionali: Dott. Agr. Giuseppe Orselli
Tematiche geomorfologiche: Dott. Geol. Georgios Georgiou



PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI COTIGNOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE 1999

NORME DI ATTUAZIONE

CAIRE – *URBANISTICA*

INDICE

Art. 1 -	Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale	pag.	1
Art. 2 -	Struttura della normativa	"	2
TITOLO I			
Capo I - NORME URBANISTICHE		"	3
Art. 3 -	Articolazione delle norme urbanistiche	"	5
Art. 4 -	Definizioni	"	6
Art. 5 -	Articolazione dei tipi di intervento	"	69
Art. 6 -	Articolazione dei modi di attuazione	"	70
Capo II - ZONE URBANISTICHE		"	73
Art. 7 -	Zona urbanistica A1 - Zona del centro storico	"	75
Art. 8 -	Zona urbanistica B1 - Zona residenziale urbanizzata	"	76
Art. 9 -	Zona urbanistica B1.1 - Zona residenziale urbanizzata in territorio agricolo	"	77
Art. 10 -	Zona urbanistica B2 - Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificio	"	78
Art. 11 -	Zona urbanistica B4 - Zona edificata di ristrutturazione urbanistica	"	80
Art. 12 -	Zona urbanistica B5 - Zona residenziale soggetta a strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.)	"	83
Art. 13 -	Zona urbanistica C1 - Piani particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale	"	84
Art. 14 -	Zona urbanistica C2 - Zona residenziale di nuovo impianto	"	85
Art. 15 -	Zona urbanistica C3 - Zona residenziale di nuovo impianto (Comparto Diretto)	"	89
Art. 16 -	Zona urbanistica C4 - Zona residenziale di nuovo impianto	"	90
Art. 17 -	Zona urbanistica D1 - Zona industriale e artigianale insediata	"	91
Art. 18 -	Zona urbanistica D2 - Zona industriale e artigianale sottoposta a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato	"	92
Art. 19 -	Zona urbanistica D2.1 - Zona produttiva integrata di nuovo impianto	"	93
Art. 20 -	Zona urbanistica D3 - Zona industriale e artigianale di nuovo impianto	"	95
Art. 20 bis -	Zona urbanistica D3/a - Zona produttiva di nuovo impianto	"	97
Art. 21 -	Zona urbanistica D3.1 - Zona industriale e artigianale di interesse territoriale di nuovo impianto	"	99
Art. 22 -	Zona urbanistica D4 - Zona per attività produttive e tecnico-distributive insediate soggette a particolari limitazioni	"	101
Art. 23 -	Zona urbanistica D5 - Zona per attività commerciali	"	102
Art. 24 -	Zona urbanistica D6 - Zona per attività estrattive	"	103
Art. 25 -	Zone territoriali omogenee E	"	104
Art. 26 -	Zona urbanistica E1	"	109

Art. 27 - Zona urbanistica E2 - Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo	pag. 110
Art. 28 - Zona urbanistica E3.1 - Zona di tutela	" 111
Art. 29 - Zona urbanistica E3.2 - Zona di protezione idrogeologica	" 112
Art. 30 - Zona urbanistica E4 - Area di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole	" 113
Art. 31 - Zona urbanistica E5 - Area di pertinenza di edifici e complessi rurali non più destinati alla attività agricola	" 114
Art. 32 - Zona urbanistica E6 - Area di pertinenza di edifici abitativi esistenti non collegati alle attività agricole	" 115
Art. 33 - Zona urbanistica E7 - Area di pertinenza di edifici esistenti adibiti ad attività produttive artigianali, commerciali, di deposito	" 116
Art. 34 - Zona urbanistica E8 - Area di pertinenza di edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività produttive agricole	" 117
Art. 35 - Zona urbanistica E9 - Zona destinata a parco-campagna	" 118
Art. 36 - Zona urbanistica F1 - Zona per attrezzature sportive e per il tempo libero	" 120
Art. 37 - Zona urbanistica F2 - Zona per attrezzature sanitarie pubbliche o private esistenti	" 121
Art. 38 - Zona urbanistica G1 - Zone per verde pubblico e attrezzato	" 122
Art. 39 - Zona urbanistica G2 - Zona per servizi scolastici	" 123
Art. 40 - Zona urbanistica G3 - Zona per servizi di interesse comune	" 124
Art. 41 - Zona urbanistica G4 - Zona per parcheggio pubblico	" 125
Art. 42 - Zona urbanistica G5 - Zona per servizi tecnologici	" 126
Art. 43 - Zona urbanistica H1 - Zona per la mobilità	" 127
Art. 44 - Zona urbanistica H2 - Zona ferroviaria	" 128
Art. 45 - Zona urbanistica H3 - Zone d'acqua	" 129
Capo III - AREE NORMATIVE	" 131
Art. 46 - Area normativa 1	" 133
Art. 47 - Area normativa 2	" 134
Art. 48 - Area normativa 3	" 135
Art. 49 - Area normativa 4	" 136
Art. 50 - Area normativa 5	" 137
Art. 51 - Area normativa 6	" 138
Art. 52 - Area normativa 7	" 139
Art. 53 - Area normativa 8	" 140
Art. 54 - Area normativa 9	" 141
Art. 55 - Area normativa 10	" 142
Art. 56 - Area normativa 11	" 143
Art. 57 - Area normativa 12	" 144
Art. 57 bis - Area normativa 12/a	" 145
Art. 58 - Area normativa 12.1	" 146
Art. 59 - Area normativa 12.2	" 148

Art. 60 - Area normativa 12.3	pag. 149
Art. 61 - Area normativa 13	" 150
Art. 62 - Area normativa 14	" 151
Art. 63 - Area normativa 15	" 152
Art. 64 - Area normativa 16	" 154
Art. 65 - Area normativa 17	" 155
Art. 66 - Area normativa 18	" 157
Art. 67 - Area normativa 19	" 159
Art. 68 - Area normativa 20	" 161
Art. 69 - Area normativa 21	" 162
Art. 70 - Area normativa 22	" 163
Art. 71 - Area normativa 23	" 164
Art. 72 - Area normativa 24	" 165
Art. 73 - Area normativa 24.1	" 166
Art. 74 - Area normativa 25	" 167
Art. 75 - Area normativa 26	" 168
Art. 76 - Area normativa 27	" 170
Art. 77 - Area normativa 28	" 171
Art. 78 - Area normativa 29	" 172
Art. 79 - Area normativa 30	" 173
Art. 80 - Area normativa 31	" 174
Art. 81 - Area normativa 32	" 175
Art. 82 - Area normativa 33	" 176
Art. 83 - Area normativa 34	" 177
Art. 84 - Area normativa 35	" 178
Art. 85 - Area normativa 36	" 179
Art. 86 - Area normativa 37	" 180
Art. 87 - Area normativa 38	" 181
Art. 88 - Area normativa 39	" 182
Art. 89 - Area normativa 40	" 183
Capo IV - USI	" 185
Art. 90 - Articolazione degli usi	" 187
Art. 91 - Uso A1 - Abitazione agricola	" 189
Art. 92 - Uso A2 - Servizi agricoli	" 190
Art. 93 - Uso A3 - Allevamento aziendale	" 191
Art. 94 - Uso A4 - Attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale	" 192
Art. 95 - Uso A5 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola	" 193
Art. 96 - Uso A6 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	" 194
Art. 97 - Uso A7 - Attività agrituristiche	" 195
Art. 98 - Uso A8 - Attività floristiche e vivaistiche	" 196

Art. 99 - Uso C1 - Vendita al dettaglio	pag. 197
Art. 100 - Uso C2 - Esercizio pubblico	" 199
Art. 101 - Uso C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	" 200
Art. 102 - Uso C4 - Commercio all'ingrosso	" 201
Art. 103 - Uso C5 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	" 202
Art. 104 - Uso C6 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli	" 203
Art. 106 - Uso C7 - Attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili	" 204
Art. 108 - Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	" 205
Art. 109 - Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali	" 207
Art. 110 - Uso I - Opere di infrastrutturazione del territorio	" 209
Art. 111 - Uso N1 - Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende	" 210
Art. 112 - Uso N2 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi	" 211
Art. 113 - Uso P1 - Industria e artigianato compatibili	" 212
Art. 114 - Uso R - Residenza	" 214
Art. 115 - Uso S1 - Pubblica amministrazione	" 215
Art. 116 - Uso S2 - Istruzione	" 216
Art. 117 - Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata	" 217
Art. 118 - Uso S4 - Organizzazioni associative	" 218
Art. 119 - Uso S5 - Organizzazione del culto religioso	" 219
Art. 120 - Uso S6 - Attività ricreative e culturali	" 220
Art. 121 - Uso S7 - Attività sportive	" 221
Art. 122 - Uso S8 - Difesa e protezione civile	" 222
Art. 123 - Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici	" 223
Art. 124 - Uso S10 - Attrezzature cimiteriali	" 224
Art. 125 - Uso T1 - Alberghi	" 225
Art. 126 - Uso T2 - Attività ludiche a carattere privato	" 226
Art. 127 - Uso U - Usi in atto	" 227
Capo V - SCHEDE GUIDA ALL'ATTUAZIONE	" 229
Art. 128 - Scheda guida alla attuazione n° 1 - Zona per verde pubblico e attrezzato/G1	" 231
Art. 129 - Scheda guida alla attuazione n° 2 - Tutela delle alberature	" 233
Art. 130 - Scheda guida alla attuazione n° 3 - Zona per servizi scolastici/G2	" 239
Art. 131 - Scheda guida alla attuazione n° 4 - Zona per servizi di interesse comune/G3	" 240
Art. 132 - Scheda guida alla attuazione n° 5 - Zona per parcheggio pubblico/G4	" 241
Art. 133 - Scheda guida alla attuazione n° 6 - Zona per servizi tecnologici/G5	" 242

Art. 134 - Scheda guida alla attuazione n° 7 - Zona per la mobilità/H1	pag. 243
Art. 135 - Scheda guida alla attuazione n° 8 - Percorsi ciclabili	" 248
Art. 136 - Scheda guida alla attuazione n° 9 - Prescrizioni per l'edificazione	" 249
Art. 137 - Scheda guida alla attuazione n° 10 - Zona per attività produttive e tecnico distributive insediate soggette a particolari limitazioni/D4	" 250

TITOLO II

NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

Art. 138 - Articolazione delle norme attinenti al sistema dei vincoli	" 251
	" 253

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

Art. 139 - Vincolo idraulico	" 255
Art. 140 - Vincolo cimiteriale	" 257
Art. 141 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico	" 258
Art. 142 - Protezione delle bellezze naturali	" 259
Art. 143 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.	" 262
Art. 144 - Distanza minime a protezione del nastro ferroviario	" 264
Art. 145 - Corridoio infrastrutturale competente al tracciato di progetto della Variante alla S.S. n° 253 "San Vitale"	" 265
Art. 146 - Rispetto a elettrodotti	" 266
Art. 147 - Rispetto ai pozzi idropotabili	" 267
Art. 148 - Rispetto a metanodotti	" 268
Art. 149 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze	" 269

Capo II - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Art. 150 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali	" 271
Art. 151 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali	" 273
Art. 152 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela della struttura centuriata	" 274
Art. 153 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela degli elementi della centuriazione	" 275
	" 276

Capo III - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.	pag. 277
Art. 154 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale	" 279
Art. 155 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale	" 280
Art. 156 - Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale	" 281
Art. 157 - Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale	" 282
Art. 158 - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale	" 284
Art. 159 - Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo generato da elementi isolati e/o da strutture edilizie	" 286
Art. 160 - Limite di arretramento della edificazione	" 287
Art. 161 - Rispetto all'abitato	" 288
Art. 162 - Tutela dei corpi idrici	" 289
Art. 163 - Tutela delle zone di alta vulnerabilità intrinseca	" 291
Art. 164 - Tutela della viabilità storica	" 293
TITOLO III	
NORME AMBIENTALI	" 297
Art. 165 - Articolazione delle norme ambientali	" 299
Capo I - POLITICHE ED INDIRIZZI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE	" 301
Art. 166 - Strumenti regolamentari e gestionali	" 303
Art. 167 - Norme di gestione ambientale	" 307
Capo II - POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO STORICO	" 311
Art. 168 - Unità di paesaggio	" 313
TITOLO IV	
NORME TRANSITORIE	" 315
Art. 169 - Misura di salvaguardia	" 316
ALLEGATI	" 317

Art. 1 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale

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

Elaborati di progetto:

- P1 Tavola sinottica**
- P2 Zonizzazione del territorio (tavv. P2.1+P2.11 nel rapporto 1:5.000)**
 - P2.1 Zonizzazione dei vincoli (tavv. P2.1.1+P2.1.11 nel rapporto 1:5.000)**
 - P2.2 Stato delle unità poderali (tavv. P2.2.1+P2.2.11 nel rapporto 1:5.000)**
- P3 Zonizzazione dei centri (tavv. P3.1+P3.2 nel rapporto 1:2.000)**
- P3.A Piano dei Servizi (tavv. P3.A.1+P3.A.11 nel rapporto 1:5.000)**
- P4 Sistema infrastrutturale di progetto (tav. P4 nel rapporto 1:10.000)**
- P5 Sintesi schematica delle previsioni di P.R.G. (tav. P5 nel rapporto 1:10.000)**
- P6 Relazione illustrativa**
- P7 Norme di attuazione**
- P8 Relazione geologico-tecnica**

Art. 2 - **Struttura della normativa**

L'apparato normativo è costituito da tre corpi di norme: le norme urbanistiche, le norme dei vincoli, le norme ambientali.

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

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

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

TITOLO I

CAPO I

NORME URBANISTICHE

Art. 3 - Articolazione delle norme urbanistiche

Le norme urbanistiche si articolano nelle seguenti parti:

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

In ciascuna zona urbanistica l'attuazione del P.R.G. avviene mediante l'applicazione di una o più aree normative.

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

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

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

Art. 4 - Definizioni

- 1) Le presenti definizioni sono congruenti con le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale elaborato nel giugno 1998.

A) DEI PARAMETRI URBANISTICI

CENTRO ABITATO

definizione Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo codice della Strada.
In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per centro abitato si intende un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico.

TERRITORIO URBANIZZATO

definizione Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal D.P.R. vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. Coincide con il "centro edificato" di cui all'art. 18 della L. n° 865/1971.
In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per territorio urbanizzato si intende un aggregato continuo di tutte le aree edificate compresi i lotti interclusi e le relative aree di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

CU = COMPENSORIO URBANISTICO

definizione Il comprensorio urbanistico è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.
Il comprensorio urbanistico, in generale, comprende, al suo interno:
- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
- la superficie fondiaria.
Inoltre, ove del caso, il comprensorio urbanistico può comprendere al suo interno:
- la superficie per opere di urbanizzazione generale,
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.
Ai fini della sua attuazione, il comprensorio urbanistico è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte,

ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

definizione La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico di attuazione CA. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

U1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

definizione La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'art. 3 del D.Lg. n° 285/92.

Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

U2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

definizione La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria,

e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria relativo alle zone classificate di tipo G negli strumenti urbanistici. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, in attuazione del Piano dei Servizi.

STANDARDS URBANISTICI

definizione Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

UG = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE

definizione La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

PE = POTENZIALITA' EDIFICATORIA

definizione Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel R.E., oppure in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una PE maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

CU = CARICO URBANISTICO

definizione Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private e gli usi terziari diffusi non è considerato aumento di CU.

CATEGORIA E CLASSE CATASTALE

definizione Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

Le destinazioni d'uso – originarie e permanenti – delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.

L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

CI = CAPACITA' INSEDIATIVA

definizione Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio

convenzionale di un abitante ogni 30 mq di superficie utile SU, oppure di un abitante ogni 100 mc di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:

$$CI = SU/30$$

$$CI = VU/100$$

Valori diversi dalla CI si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dall'art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

SF = SUPERFICIE FONDIARIA

definizione La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale indicate dagli strumenti urbanistici generali e di dettaglio preliminarmente all'esecuzione del progetto. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

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

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

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

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

UM = UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

definizione L'unità minima di intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

Qualora la UM risulta ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.

L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

AI = AREA DELL'INSEDIAMENTO

definizione Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo,

delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.

La misura della Al si utilizza, nei cui al comma precedente, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle direttive Tabelle Parametriche Regionali.

B) DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

definizione Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ed in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- Piani Integrati di Intervento (P.I.I.);
- Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.).

I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonchè dal P.R.G. e dal P.P.A., nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO

definizione Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, corredata del parere di cui all'art. 18 della L.R. n° 33/1990 modificata e integrata.

Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del richiedente, l'abilitazione del progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Le richieste di intervento sono sottoposte al parere della C.E. e sono approvate dall'Organo comunale competente con le procedure di cui alla

L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

CA = COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE

Definizione Ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, il P.R.G. individua i comparti di attuazione CA come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, ed a tale scopo espressamente perimetrati.

I comparti di attuazione CA debbono essere considerati come unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

definizione I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 47/78 modificata ed integrata.

All'interno del perimetro di intervento unitario il P.R.G. può individuare aree aventi differenti destinazioni di zona urbanistica. In tal caso il disegno sulla cartografia di P.R.G. rappresenta una proposta di massima di utilizzazione dell'area, che in sede di progetto attuativo può essere motivatamente modificata, purchè non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica e le variazioni riguardino modeste traslazioni di viabilità e/o spostamenti di limiti delle zone interne e/o riduzione o ampliamento delle stesse, nel rispetto comunque degli indici e dei parametri prescritti dalle norme.

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

Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di P.R.G. e rispondenti allo standard, ovvero in rapporto alle specifiche prescrizioni di zona, proporre la monetizzazione.

AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI

definizione Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purchè in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

INIZIATIVA DEI PROPRIETARI

definizione I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di Piano alla approvazione comunale.

In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

INERZIA DEI PROPRIETARI

definizione In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. n° 47/1978 e dall'art. 28 della L. n° 457/1978.

Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'art. 28 della L. n° 457/1978.

DUC = DISEGNO URBANO COORDINATO

definizione Il Piano Regolatore Generale può individuare ambiti territoriali per i quali la stessa formazione ed approvazione dei Piani attuativi di dettaglio è subordinata alla preventiva presentazione di un elaborato di inquadramento generale che è il Disegno Urbano Coordinato, avente lo scopo di coordinare le previsioni di diversi Piano attuativi, sotto il profilo dell'impianto, della morfologia, dell'organizzazione e dell'attuazione.

All'interno del perimetro di un ambito territoriale preordinato alla formazione del DUC, possono essere compresi i CA di più Piani attuativi di dettaglio pubblici e/o privati, nonché altre aree destinate ad infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico per le quali risulti necessario un progetto planivolumetrico di coordinamento.

Il DUC può essere formato ad iniziativa del Comune, ovvero dei proprietari che intendano attuare un Piano Particolareggiato o di Recupero compreso entro l'ambito del DUC stesso.

I contenuti del DUC sono tutti quelli necessari a stabilire gli elementi di coordinamento urbanistico, infrastrutturale, edilizio ed architettonico per le fasi di progettazione successive, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., mediante elaborati di tipo planivolumetrico redatti in scala 1:2.000 o 1:1.000, ed altre indicazioni tipologiche, morfologiche e di indirizzo.

Il DUC ha valore di coordinamento e di indirizzo nei confronti delle progettazioni dei singoli CA dei Piani Particolareggiati o di Recupero, dei quali costituisce un allegato; qualora questi prevedano una modifica del DUC, la loro approvazione costituisce approvazione della correlativa variante al DUC stesso.

In particolare, il DUC può costituire lo strumento di coordinamento urbanistico da porre alla base dei Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 16 della L. n° 179/1992 ed all'art. 20 della L.R. n° 6/1995, dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 della L. n° 493/1993, dei Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al D.M. 21/12/1994, nonché degli Studi di fattibilità di cui alla Delib. Reg. E.R. n° 1036/1986.

SIA = STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

definizione Lo studio di impatto ambientale (SIA) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

Lo studio SIA, articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'art. 6 della L. n° 349/1986.

Lo studio SIA è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal D.P.C.M. n° 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal P.R.G. vigente, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva C.E.E. n° 337/85, in applicazione dell'art. 40 della L. n° 146/94.

P.S.A. = PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

definizione Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) P.S.A. è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale E.R. pubblicato sul B.U.R. n° 85/1988

Il P.S.A. può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico-edilizi, in attuazione dell'art. 40 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. In tal caso la sua redazione ed approvazione, quando ciò è previsto dal P.R.G. vigente, può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti, e la loro unità aziendale.

Quando il P.S.A. è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto.

S.A.U. = SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

definizione La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e

sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'art. 846 del Codice Civile. La minima unità colturale rappresenta la UM che consente la realizzazione di servizi agricoli (6.2), come indicato nel P.R.G. vigente.

Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE

definizione Si definisce imprenditore agricolo a titolo principale il soggetto che - secondo la propria posizione fiscale - dedica all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro e ne ricava almeno i due terzi del reddito complessivo.

Nelle zone definite svantaggiate dalla Direttiva C.E.E. n° 268/1975, la quota parte di cui al comma precedente è ridotta al 50%.

C) DEI PARAMETRI EDILIZI

UE = EDIFICIO, UNITA' EDILIZIA

definizione Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

UNITA' TIPOLOGICA, TIPO EDILIZIO

definizione Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.

Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo ed alla risoluzione linguistica; cosicchè dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato, risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso; e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici, risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

AREA DI PERTINENZA

definizione Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme del P.R.G.

Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

AREA CORTILIVA

definizione Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale. Per quanto attiene ai sopramenzionati depositi, anche a cielo aperto, questi sono ammessi nella misura massima del trenta per cento dell'area cortiliva complessiva.

EDIFICIO RESIDENZIALE

definizione Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.

EDIFICIO UNIFAMILIARE

definizione Si definisce edificio unifamiliare, anche ai sensi della delibera Cons. Reg. n° 1706/1978, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

UI = UNITA' IMMOBILIARE

definizione Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

ABITAZIONE

definizione Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975.

Inoltre l'abitazione deve sempre essere dotato di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), secondo quanto previsto dalle specifiche norme relative alle zone urbanistiche.

Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e quando preesistente.

PERTINENZA EDILIZIA

definizione Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa generalmente parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile, ha per lo più, il carattere di superficie accessoria.

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

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

Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di cinque unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq/abitazione, con un minimo di 20 mq, e non debbono essere collocati al piano terreno.

SUPERFETAZIONE EDILIZIA

definizione Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.E., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.

Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

SL = SUPERFICIE LORDA

definizione La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

SC = SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA

definizione La superficie utile SC di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie utile principale (SU) e dalla sua superficie accessoria (SAC), rispettivamente definite, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 0,6 SAC$$

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile secondo quanto specificato.

La misura della SC si utilizza normalmente ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscano specificatamente un diverso criterio.

Al fine del calcolo degli oneri di concessione sono considerati come SC anche tutti i locali che pur avendo destinazione di "servizio" presentassero caratteristiche conformi ai locali di abitazione (rapporto illuminante, finiture, altezze, impianti, ecc.)

La misura della SC si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SC corrisponde alla "superficie complessiva" di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977.

PARTI CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA

definizione Non costituiscono superficie utile SC, e quindi non entrano nel computo della superficie principale nè della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- a) le superfici coperte o scoperte non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;

- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più U.I;
- d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- e) gli spazi con altezza di piano AP < 1,50 mt;
- f) gli aggetti e gli incassi di profondità < 0,60 mt, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
- h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
- i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, realizzate ai sensi della L. n° 122/1989;
- l) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purchè a carattere pertinenziale e classificabili come costruzioni di tipo C8 di cui all'art. 99 del R.E.;
- m) le superfici del tutto o permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purchè a carattere pertinenziale;
- n) gli spazi tecnici di alloggiamento ed i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio.

SU = SUPERFICIE UTILE PRINCIPALE

definizione La superficie utile principale (SU) di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

La SU si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria SAC.

La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la SU corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

SAC = SUPERFICIE ACCESSORIA

definizione La superficie accessoria SAC di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

Costituiscono pertanto SAC:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
- d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la SU;
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU;
- f) gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane e simili spazi aperti di soggiorno;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

La SAC si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

INVOLUCRI LEGGERI RIMUOVIBILI

definizione Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della Su, in quanto costruzioni di tipo C7 di cui all'art. 98 del R.E.; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a concessione edilizia o ad autorizzazione a seconda del tipo di intervento di cui trattasi.

UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

definizione L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU + SAC delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = (SU + SAC) / ST$$

UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

definizione L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile SU + SAC delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = (SU + SAC) / SF$$

V = VOLUME LORDO

definizione Il volume lordo V di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

VU = VOLUME UTILE

definizione Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a mt 4,40.

DT = INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE

definizione L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $DT = VU/ST$

DF = INDICE DI DENSITA' FONDIARIA

definizione L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $DF = VU/SF$

S.Cop. = SUPERFICIE COPERTA

definizione La superficie coperta S.Cop. di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

Q = RAPPORTO DI COPERTURA

definizione Il rapporto di copertura Q è il rapporto tra la superficie coperta S.Cop. dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$Q = S.Cop./SF$$

SP = SUPERFICIE PERMEABILE

definizione La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) della sua SF che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.

Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto, che comunque non deve essere inferiore ad un albero ogni 100 mq.

D) DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE**SAGOMA DELL'EDIFICIO**

definizione La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SC.

FRONTE DELL'EDIFICIO

definizione Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

APERTURE: LUCI E VEDUTE

definizione Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile L. III, Tit. II, Sez. VII.

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'allacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

PARETE FINESTRATA

definizione Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

PARETI PROSPICIENTI

definizione Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per l'affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

AF = ALTEZZA DEL FRONTE

definizione Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 40% o la sommità dei parapetti in caso di coperture piane.

Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari a quella del punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.

Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno alla base di ciascun fronte; e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato, semprechè la relativa quota corrisponda a quanto stabilito nell'eventuale visita di controllo; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.

In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata da un Piano particolareggiato o da un Progetto di sistemazione stradale, per più di 0,50 mt (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).

Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

D = DISTANZA DI UN EDIFICIO

definizione La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SC dell'edificio stesso, e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.

Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni (art. 102 del R.E.) e delle strutture leggere da giardino (art. 99 del R.E.) che non configurino SU.

Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

VL = INDICE DI VISUALE LIBERA

definizione L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto ad un altro fronte o ad un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/AF$$

QUOTA MEDIA DEL TERRENO

definizione La quota media del terreno esterno (pavimentato o no) circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come quoziente tra l'area integrale dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso.

PIANO DI UN EDIFICIO

definizione Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:

- Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt;
- Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt;
- Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt;

- Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
- Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta $< 2,40$ mt.

AP = ALTEZZA INTERNA DI PIANO

definizione L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero AP $< 1,80$ mt, e che perciò non costituiscono SU né VU.

AL = ALTEZZA INTERNA DEL LOCALE

definizione L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero AL $< 1,80$ mt, e che perciò non costituiscono Su né Vu.
L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

SOPPALCO

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

ALTEZZA DI UN EDIFICIO

definizione L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:

- come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;
- come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

MISURA DELLA DISTANZA

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

Le misure delle distanze da considerare sono:

D1 = distanza da un confine di proprietà

D2 = distanza da un confine di zona

D3 = distanza da un altro edificio.

Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite dalle definizioni seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni (art. 102 del R.E.) e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

D1 = DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETA'

definizione Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente.

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono:

D1 = mt 5,00 per pareti finestrate, VL = 0,5 per pareti finestrate

D1 = mt 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci, VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci.

Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

D1 = mt 5,00

VL = 0,5

Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative, di cui agli artt. 98, 99, 101 del R.E. e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

D1 = mt 1,50 nella generalità dei casi

D1 = mt 0,50 per rampe a cielo aperto.

In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt 1,50, come pure costruire sul confine.

D2 = DISTANZA DA UN CONFINE DI ZONA

definizione Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F, G, H1 e H2 dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi le delimitazioni in sottozone ed aree elementari interne a detta classificazione.

Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi della precedente definizione D1; valori inferiori non sono mai ammessi.

Per le zone H1, la distanza D2 dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

A - Autostrade:

D2 = mt 60,00 fuori dai centri abitati (mt 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt 30,00 nei centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D2 = mt 40,00 fuori dai centri abitati (mt 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt 20,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

C - Strade extraurbane secondarie:

D2 = mt 30,00 fuori dai centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt 10,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

D - Strade urbane di scorrimento:

D2 = mt 20,00 nei centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D2 = mt 5,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D2 = mt 20,00 fuori dai centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni) e mt 10,00 per le strade vicinali

D2 = mt 5,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

Per le zone H2, la distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in osservanza dell'art. 235 della L. n° 2248/1865 e degli artt. 49, 50 e 60 del D.P.R. n° 753/1980.

Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.R.G., come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

D3 = DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO

definizione Per gli edifici esistenti per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VL = valore preesistente

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

D3 = mt 10,00

VL = 0,5 per pareti finestrate

VL = 0,4 per pareti cieche o dotate solo di luci

Negli interventi di sola sopraelevazione, si applica soltanto il rispetto dell'indice di visuale libera VL = 1, per la parte sopraelevata

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt 12,00, i valori da rispettare sono:

D3 = mt 10,00

VL = 0,5

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

D3 = mt 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D3 = mt 6,00

VL = 0,4

In ogni caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli della presente definizione, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al CA.

RIDUZIONE DELLE DISTANZE

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

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

Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, su proposta del Dirigente del Settore, sono stabilite con atto del Sindaco, propedeutico al rilascio della concessione o dell'autorizzazione, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso di tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L.

E) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

MO = MANUTENZIONE ORDINARIA

definizione Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico ed occasionale.

Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione;
- b) opere esterne, purchè senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine, tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, comicioni e comici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

Gli interventi MO non sono sottoposti a specifiche procedure regolamentari, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e quello del rispetto della L. n° 1089/1939, quando trattasi di immobili vincolati e notificati.

MS = MANUTENZIONE STRAORDINARIA

definizione Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.

Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di impianti tecnologici (compresi gli impianti di condizionamento fissi prospicienti gli spazi pubblici) e di servizi igienici, a condizione che:

- non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono;
- non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono.

In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:

- a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente;

b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi MS quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci.

Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo T3 ai sensi dell'art. 10 della Circ. Min. LL.PP. n° 3357/25 del 30/7/1985.

Gli interventi MS sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, nella generalità dei casi;
- autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

F) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE

R1 = RESTAURO

definizione Gli interventi di restauro R1 sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.

Gli interventi R1 riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

Gli interventi R1 possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo

architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico R7, quando necessario.

Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

Gli interventi R1 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili non sottoposti comunque a vincoli di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- concessione edilizia gratuita, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.

Gli interventi R1 corrispondono a quelli di categoria A1 di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

R2 = RISANAMENTO CONSERVATIVO

definizione Sono interventi di risanamento conservativo R2 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, comprendono anche opere di:

- sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

Gli interventi R2 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili non sottoposti comunque a vincoli di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- concessione edilizia gratuita, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.

Gli interventi R2 corrispondono a quelli di categoria A2, e relative sottocategorie, di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata ed integrata, ed a quelli di cui al punto c) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

R3 = RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGICA

definizione Sono interventi di ristrutturazione tipologica R3 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono opere di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico, ed anche di parziale demolizione e fedele ricostruzione.

Gli interventi R3 sono finalizzati ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, e possono quindi portare ad un organismo edilizio anche diverso da quello preesistente, purchè ne siano conservati almeno quei caratteri tipologici che - nel riconoscimento critico del processo tipologico - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta.

Gli interventi R3 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi R3 corrispondono a quelli di categoria A3 di cui all'art. 36 sub 1) della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

R4 = RIPRISTINO TIPOLOGICO

definizione Sono interventi di ripristino tipologico R4 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, di tipo R2 e di tipo R3, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.

Gli interventi R4 sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.

Gli interventi R4 comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base ad un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento R4.

Gli interventi R4 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi R4 corrispondono a quelli di categoria A3 sub 2) di cui all'art. 36

R5 = CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

definizione Sono interventi di cambio della destinazione d'uso R5 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E. - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della L.R. n° 46/1988 (26/11/1988), come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Per gli interventi R5 si danno due casi:

R5a = cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Capo X, o rispetto alla classificazione catastale, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, fermo restando l'adeguamento degli standards urbanistici;

R5b = cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

Gli interventi R5 sono sottoposti a:

- concessione edilizia, se trattasi di interventi di tipo R5a, per i quali la concessione sarà gratuita nei casi previsti dalla legge, ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;
- autorizzazione edilizia, se trattasi di interventi di tipo R5b, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'A.U.S.L., quando trattasi di destinazione sottoposta al controllo di igiene e sicurezza delle attività.

R6 = RECUPERO PER CONSERVAZIONE DEI GIARDINI E SITI STORICI

definizione I giardini, i parchi, e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri culturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;
- degli elementi costruiti o ornamentali.

Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono classificati di due tipi:

- R6a = conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura;
- R6b = restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti

mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono sottoposti a concessione gratuita.

R7 = MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO

definizione Gli interventi di miglioramento ed adeguamento antisismico R7 sono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16/1/1997 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. n° 65/AA.GG.

Essi sono classificati di due tipi:

- R7a - interventi di miglioramento antisismico;
- R7b - interventi di adeguamento antisismico.

Gli interventi di miglioramento antisismico R7a comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi non è richiesta la verifica formale del livello di sicurezza globale dell'edificio, ma solo la valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.

Gli interventi di adeguamento antisismico R7b comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel D.M. 16/1/1997. Per tali interventi è richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda.

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
- trasformare la struttura dell'edificio;
- effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.

Quando trattasi di beni architettonici di valore storico-artistico, tutelati ai sensi della Legge 1089/1939 o dalla Legge n° 1497/1939 o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico R7 sono ammissibili solo a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei suoi

elementi. Tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle "Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica", impartite dal "Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico" del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

Gli interventi R7, quando non sono già compresi in un'altra categoria d'intervento, sono sottoposti a concessione edilizia gratuita

R8 = RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA DELL'INVOLUCRO ESTERNO

definizione Sono interventi di ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno R8 quegli interventi di recupero che comprendono opere di ristrutturazione edilizia senza vincoli tipologici ed opere di parziale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, con la formazione di un organismo nuovo e diverso, ma che tuttavia conservano dell'edificio preesistente l'involucro esterno inalterato nei suoi aspetti linguistici, stilistici ed estetici, e nei suoi rapporti con l'ambiente circostante.

Negli interventi R8 le opere di ristrutturazione e sostituzione edilizia debbono essere contestualmente collegate e subordinate a quelle di recupero e valorizzazione dell'involucro esterno dell'edificio, con il restauro dei particolari architettonici e decorativi esteriori dell'edificio stesso e delle sue pertinenze, rappresentativi della cultura figurativa del manufatto.

Gli interventi R8 comprendono le opere di adeguamento antisismico R7b, quando necessarie. Eventuali nuove aperture possono essere inserite solo nei fronti secondari che non siano prospicienti su spazi pubblici.

Per gli interventi R8 si danno tre casi:

- R8a = ristrutturazione conservativa dell'involucro, con mantenimento della SU preesistente;
- R8b = ristrutturazione conservativa dell'involucro, con SU ammessa dall'indice di zona UF;
- R8c = ristrutturazione conservativa dell'involucro, con SU preesistente incrementata del 10%, ai sensi del punto e) della L.R. n° 18/1983 modificata e integrata.

Gli interventi R8 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

G) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

T1 = RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

definizione Sono interventi di ristrutturazione edilizia T1 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti.

Negli interventi T1, comunque, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenere sostanzialmente inalterata la sagoma dell'edificio preesistente, nonché della sua area di sedime, a meno dei volumi tecnici non suscettibili di altri usi.

Negli interventi T1, peraltro, pur potendosi arrivare per parti a un rinnovo completo dell'edificio, resta esclusa la totale e contestuale demolizione e ricostruzione (salvo prescrizioni di adeguamento sismico di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1997), giacché l'esistenza dell'oggetto da ristrutturare in ogni momento dell'esecuzione delle opere è la condizione necessaria perché si dia la categoria del recupero e quindi l'intervento di ristrutturazione.

Gli interventi T1 comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti: le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti orizzontali e verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture, le aree di pertinenza, le destinazioni d'uso.

Gli interventi T1 non comprendono, invece, aumenti della SU o del VU dell'edificio preesistente.

Per gli interventi T1 si danno due casi:

- T1a = ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente;
- T1b = ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma preesistente.

Gli interventi T1 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

T2 = RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO

definizione Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come T1, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

Per gli interventi T2 si danno due casi:

T2a = ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% della SU o del VU dell'edificio preesistente;

T2b = ristrutturazione con ampliamento massimo fino al raggiungimento degli indici di zona UF o DF.

In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, rimanendo entro i limiti di cui al comma precedente; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

Gli interventi T2 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

T3 = OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE

definizione Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
- non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- non aumentano le unità immobiliari nè il loro carico urbanistico;
- non riguardano parti comuni condominiali nè la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
- non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

Gli interventi T3 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia con denuncia di inizio attività, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

T4 = OPERE ESTERNE DI ADEGUAMENTO ESTETICO-ARCHITETTONICO

definizione Sono interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4, quegli interventi che hanno lo scopo di riqualificare l'involucro esterno di un edificio, adeguandolo, sotto il profilo estetico-architettonico, alle esigenze di un maggior decoro urbano e di un miglior inserimento ambientale.

Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4:

- non modificano la sagoma dell'edificio nè le destinazioni d'uso;
- non comportano aumento di SU o di VU o di unità immobiliari;
- non riguardano le parti interne nè la statica dell'edificio.

Gli interventi T4 non si applicano ad edifici comunque sottoposti a vincolo di tutela, per i quali l'involucro esterno può solo essere oggetto di interventi di manutenzione oppure di recupero per conservazione.

Gli interventi T4 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

T5 = ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

definizione Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T5, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti di attuazione.

Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

Gli interventi T5 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

Nei casi di immobili con vincolo di tutela, trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'art. 5 della L. n° 13/1989.

Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T5 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisorie, che rientrano fra quelle di tipo C7 di cui all'art. 98 del R.E.

T6 = ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI

definizione Sono interventi di adeguamento di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T6), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione. Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purchè si tratti di volumi strettamente

indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.

Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, nè di SU nè di VU.

Gli interventi T6 sono sottoposti a:

- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

T7 = REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI

definizione Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T7 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

Gli interventi T7 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

T8 = RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

definizione Sono interventi di ristrutturazione urbanistica T8, quegli interventi rivolti a ristrutturare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi - sia di recupero che di nuova costruzione - anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade; pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.

Gli interventi T8 si attuano mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro tipo di intervento urbanistico preventivo, in conformità alle specifiche indicazioni di P.R.G.

Gli interventi T8 corrispondono a quelli di categoria A4 di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, ed a quelli di cui al punto e) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

T9 = DEMOLIZIONE E RECUPERO DEL SEDIME

definizione Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T9 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T9 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie. Gli interventi T9 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

H) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE**C1 = DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

definizione Sono interventi di demolizione e ricostruzione C1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P., in attuazione di un'unica concessione edilizia. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.

Per gli interventi C1 si danno tre casi:

C1a = demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente;

C1b = demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice di zona UF;

C1c = demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente incrementata del 20%.

Gli interventi C1 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

C2 = AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

definizione Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del P.R.G. o del P.P.

Per gli interventi C2 si danno due casi:

C2a = ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;

C2b = ampliamento della SU, al massimo, pari al 20% della SU preesistente.

Gli interventi C2 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

C3 = NUOVO IMPIANTO EDILIZIO

definizione Sono interventi di nuovo impianto edilizio C3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti C1 e C2. Gli interventi di nuovo impianto edilizio C3 si attuano in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P.

Gli interventi C3 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

C4 = ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

definizione Sono interventi di attrezzatura del territorio C4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ex extraurbano).

Gli interventi C4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

Gli interventi C4 sono sottoposti a:

- autorizzazione edilizia, se realizzati dagli enti competenti su o sotto il suolo pubblico;
- concessione edilizia gratuita, negli altri casi.

C5 = MODIFICAZIONE DEL SUOLO

definizione Sono interventi di modificazione del suolo C5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

Non fanno parte degli interventi C5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, nè quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, nè quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

Gli interventi C5, semprechè risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, quando richiesta, firmata da un Tecnico abilitato, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

C6 = DEPOSITI A CIELO APERTO

definizione Sono interventi di deposito a cielo aperto C6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

Non fanno parte degli interventi C6 le discariche pubbliche e quelle normate dal D.L n°22/1997, che rientrano fra gli interventi C14 di cui all'art. 105 del R.E.

Gli interventi C6 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

C7 = COSTRUZIONI TEMPORANEE

definizione Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

Rientrano fra le costruzioni C7, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali tele, membrane e simili.

Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore ad un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni C3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G. o ad altri strumenti specifici di settore.

Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992.

Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo

pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

Gli interventi C7 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela, salvi i casi di cui al precedente comma 4.

Le costruzioni temporanee C7 regolarmente autorizzate in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del R.E., conservano il relativo regime normativo e procedimentale precedente.

C8 = ARREDO URBANO

definizione Si definiscono interventi di arredo urbano C8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

Le opere di arredo urbano C8, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere C8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.E.:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- fontane, fioriere e oggetti decorativi ed artistici;
- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura;
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc.

Gli interventi C8, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia quando sono comunque visibili direttamente dagli spazi pubblici, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

C9 = ALLESTIMENTO DEL VERDE

definizione Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale, quando esistente.

Gli interventi C9 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela. Quando

invece sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.

C10 = CAMPI PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE

definizione Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto o permanentemente scoperte.

Gli interventi C10 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, il cui onere è commisurato all'area di insediamento A1;
- asseverazione edilizia, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, sono destinati ad uso privato, e non riguardano immobili in zona omogenea tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

C11 = RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE

definizione Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Le recinzioni rientrano negli interventi C11 quando la loro altezza non supera mt 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso C11 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come C11 sono da considerarsi come interventi C3.

A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni C11 dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata non inferiore a mt 1,50, ed in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.

In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mt dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade

urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

Gli interventi C11 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia con denuncia di inizio attività, nella generalità dei casi;
- autorizzazione edilizia, quando si tratti di immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela;
- autorizzazione amministrativa quando si tratti di passi carrai e rampe carraie.

C12 = OPERE CIMITERIALI

definizione Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C12 sono regolati dalla specifica autorizzazione edilizia, nel rispetto del Regolamento Comunale di polizia mortuaria.

Nel caso di opere di edilizia funeraria di maggiore importanza, è richiesta la concessione edilizia gratuita.

C13 = DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE

definizione Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante C13 sono regolati dalla L.R. n° 33/1994 e dai relativi Allegati n° 1, 2, 3 e 4, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

La relativa disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:

- livello di urbanizzazione del comune;
- zona omogenea di insediamento;
- tipologia dell'impianto distributore;
- tipo di carburante distribuito.

Gli interventi C13 sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi della L.R. n° 33/1994, e richiedono:

- autorizzazione amministrativa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento, le pensiline ed il chiosco spogliatoio e servizi igienici;
- concessione edilizia onerosa, per impianti comprendenti anche eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.) dotati di SU.

C14 = DEMOLIZIONE DI ROTTAMI

definizione Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami C14 sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D.Lg. n° 22/1997.

Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come "rifiuti speciali" ai sensi dell'Art. 7 del D.Lg. n° 22/1997, con le esclusioni di cui al relativo Art. 8, purchè non si tratti di "rifiuti pericolosi" compresi nell'elenco di cui alla Direttiva 91/689 CEE.

Gli interventi C14, previa comunicazione alla Provincia, sono sottoposti all'autorizzazione del competente organo dell'Amministrazione Regionale ai sensi della L.R. n° 6/1986 e della L.R. n° 29/1988, e successivamente all'autorizzazione amministrativa comunale.

C15 = COLTIVAZIONE DI CAVE

definizione Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere C15, sono regolati dalla L.R. n° 13/1978 modificata ed integrata e dalla L.R. n° 17/1991, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

Per gli interventi di tipo C15 è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, subordinata al parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive, ed alla stipula della relativa convenzione onerosa.

Eventuali manufatti complementari dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.

C16 = CAMPEGGI

definizione Gli interventi di allestimento di campeggi C16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, vale la L.R. n° 1/1985; per i campi nomadi vale la L.R. n° 47/1988.

Le procedure richieste per gli interventi C16 sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del R.E. In generale, è richiesta la concessione edilizia onerosa, il cui onere è commisurato all'area dell'insediamento Al.

C17 = OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

definizione Gli interventi di occupazione di suolo pubblico C17 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.

Gli interventi C17, con o senza la presenza di manufatti e/o di impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata ad una durata non inferiore ad un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata ad una durata inferiore ad un anno.

Fermo restando il pagamento della tassa relativa, gli interventi C17 sono sottoposti a:

- concessione, quando trattasi di occupazione permanente;
- autorizzazione, quando trattasi di occupazione temporanea.

C18 = IMPIANTI DI PUBBLICITA' O PROPAGANDA

definizione Gli impianti di pubblicità o propaganda C18 su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie.

Si applicano, inoltre, le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In ogni caso, gli impianti C18 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a mt. 1.

Gli interventi C18 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

) DEI PARCHEGGI

P1 = PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

definizione I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P1 possono anche essere coperti.

Apposita Deliberazione Comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario.

P2 = PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

definizione I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive e generali.

Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

Ai fini della distanza del confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari a 25 mq. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati con almeno 1 albero ogni 3 posti auto e dotati di marciapiedi.

P3 = PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

definizione I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfare le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq, ed un posto-auto coperto pari a 18 mq.

I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come Su, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

P4 = PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE GENERALE

definizione I parcheggi di urbanizzazione generale P4 sono parcheggi pubblici o comunque appositamente convenzionati per l'uso pubblico, che non sono al servizio di uno specifico insediamento o di una specifica zona o attrezzatura, ma sono invece preordinati ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale, specialmente per soddisfare il fabbisogno arretrato. Come tali, fanno parte della superficie per opere di urbanizzazione generale UG.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P4 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P4 possono anche essere coperti.

L) DEGLI USI URBANISTICI

1 = USI RESIDENZIALI

definizione 1.1. Abitazioni private: questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilabili anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purchè abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq o il 30% della SU. Nelle unità edilizie con più di 5 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 2 mq/alloggio con un minimo di 20 mq. Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.

1.2. Abitazioni collettive: questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata, quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni

complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

2 = USI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE

definizione 2.1. Asili nido e scuole materne: questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubbliche che privati. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

2.2. Scuole dell'obbligo: questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

2.3. Servizi collettivi di quartiere: questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e socio-sanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.

2.4. Servizi religiosi: questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.

2.5. Attrezzature del verde: questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alla categoria catastale C/4, ed eventualmente C/5.

3 = USI TERZIARI DIFFUSI

definizione 3.1. Negozi e botteghe: questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con SU > 400 mq) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

3.2. Pubblici esercizi: questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Corrisponde alla categoria catastale C/1.

3.3. Uffici e studi: questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

4 = USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- definizione* 4.1. Attrezzature amministrative e direzionali: questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.
- 4.2. Attrezzature commerciali integrate: questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi SU > 400 mq; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/4, D/8 ed eventualmente E/4.
- 4.3. Attrezzature espositive: questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Corrisponde alla categoria catastale D/8.
- 4.4. Attrezzature ricettive: questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale D/2.
- 4.5. Attrezzature per l'istruzione superiore: questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
- 4.6. Attrezzature socio-sanitarie: questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature socio-sanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.
- 4.7. Attrezzature culturali: questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Corrisponde alla categoria catastale B/6.
- 4.8. Attrezzature per lo spettacolo: questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo. Corrisponde alla categoria catastale D/3.
- 4.9. Attrezzature sportive-ricreative: questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte,

quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

4.10. **Attrezzature per la mobilità:** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 nè pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3 ed eventualmente E/4.

4.11. **Attrezzature tecniche e tecnologiche:** questo uso comprende le attrezzature pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8 ed eventualmente E/9.

5 = USI PRODUTTIVI URBANI

definizione 5.1. **Laboratori artigianali:** questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 150 mq di SC per unità produttive con SC non inferiore a 300 mq, e due alloggi con SC complessiva non superiore a 220 mq per unità produttive con SC non superiore a 600 mq. Corrisponde alla categoria catastale D/1.

5.2. **Impianti industriali:** questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte una o più alloggi fino a 240 mq di SU, quando l'opificio presenta almeno 1.000 mq di SU. Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7 ed eventualmente D/9.

5.3. **Terziario produttivo avanzato:** questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, ecc. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5 ed eventualmente D/7 e D/8.

5.4. **Magazzini e depositi:** questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

6 = USI PRODUTTIVI AGRICOLI

- definizione* 6.1. Abitazioni agricole: questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 17/1977; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n° 19/1995). Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.
- 6.2. Servizi agricoli: questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5 ed F/14.
- 6.3. Allevamenti aziendali: questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q di peso vivo per Ha di S.A.U. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.
- 6.4. Impianti zootecnici intensivi: questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3, ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992. Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.
- 6.5. Impianti agroalimentari: questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/13.
- 6.6. Impianti tecnici complementari: questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine e contoterzisti, e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.
- 6.7. Serre fisse: questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.

6.8. Allevamenti ittici: questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticultura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale F/9.

6.9. Lagoni di accumulo liquami: questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n° 13/1984 modificata e integrata.

7 = USI SPECIALI

definizione 7.1. Infrastrutture per il territorio: questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e agli usi urbanistici ivi previsti.

7.2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale: questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

7.3. Orti urbani: questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

7.4. Distributori di carburante e servizi-auto: questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.

7.5. Attività estrattive: questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

7.6. Campeggi e campi nomadi: questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7.7. Allestimenti cimiteriali: questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

7.8. Usi civici: questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia.

2) Le presenti ulteriori definizioni integrano quelle di cui al precedente paragrafo 1) del presente art. 5 e contribuiscono a fornire gli elementi di chiarezza necessari alla applicazione delle presenti Norme Urbanistiche della Variante Generale al P.R.G.

ADEGUAMENTO (DELLE ABITAZIONI)

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

AMPLIAMENTO

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

- *aderenza fisica*: il corpo edilizio in ampliamento deve avere almeno un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
- *continuità strutturale*: il corpo edilizio in ampliamento deve collegarsi staticamente agli elementi strutturali del fabbricato preesistente;
- *subordinazione dimensionale*: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare volumi non superiori a quelli del fabbricato preesistente;
- *omogeneità funzionale*: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato esistente;
- *unitarietà distributiva*: il corpo edilizio in ampliamento deve fruire di un sistema di accesso e distribuzione unitario con quello del fabbricato preesistente;
- *coerenza formale*: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare caratteri architettonico formali omogenei a quelli del fabbricato preesistente.

ANNESI COLONICI (=RUSTICI)

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

prescrizioni -

AREA DI SEDIME

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

ASSETTO PLANIMETRICO

definizione Configurazione delle aree di sedime di un complesso di fabbricati partecipanti ad un unico intervento.

prescrizioni -

AZIENDA AGRICOLA

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

L'azienda agricola è costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, in cui si attua la produzione agraria, forestale e zootecnica ad opera di un conduttore, e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario.

Non sono comprese tra le aziende agricole le aziende senza terreno agrario e le aziende in cui l'attività economica è prevalentemente costituita a, o le cui strutture edilizie sono prevalentemente determinate in funzione di, attività di raccolta o conservazione o distribuzione o trasformazione di prodotti non derivanti dalla coltivazione dei propri terreni.

prescrizioni -

BASSI SERVIZI

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

prescrizioni -

CENTRO AZIENDALE

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

COMPARTO DIRETTO (C.D.)

definizione Strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e in cui sono definiti

dal P.R.G. il sistema della viabilità interna e normalmente le aree di standard.

Preventivamente alla richiesta di concessione edilizia deve essere presentato ed approvato dal Consiglio comunale un preprogetto edilizio esteso a tutta l'area perimetrata dal comparto diretto ed i cui contenuti sono:

- estratto di P.R.G.;
- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune, delle sezioni delle strade e dei pedonali, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto esecutivo degli impianti tecnologici (reti acqua, gas energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei principali materiali costruttivi da impiegare a vista;
- progetto della sistemazione del terreno e delle aree verdi con indicazione degli elementi arborei ed arbustivi da piantumare e relative essenze;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Successivamente alla approvazione del preprogetto e prima della presentazione delle richieste di concessione edilizia saranno prodotti dal proprietario dell'area un atto unilaterale d'obbligo, con allegato frazionamento, relativo alle cessioni e una fidejussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

La cessione delle aree pubbliche avverrà all'atto del rilascio della concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione primaria, oppure secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.

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

prescrizioni

Le aree di urbanizzazione secondaria da cedersi sono individuate sulla cartografia di P.R.G. internamente al perimetro di comparto diretto aventi destinazione di "territorio urbano a prevalente funzione di servizio"; qualora tali aree non corrispondano allo standard minimo fissato dalla norma di zona urbanistica, le aree carenti possono essere reperite all'esterno purché aventi analoga destinazione ovvero sono monetizzabili nei modi stabiliti.

COMPLESSI DI EDIFICI

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

prescrizioni -

CORPO EDILIZIO

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

prescrizioni -

CORTE RURALE

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

CORTINA EDILIZIA

definizione Fronti di più edifici o corpi edilizi aderenti o comunque disposti secondo un preciso allineamento lungo un asse di riferimento (in genere una strada) e costituiti prevalentemente da elementi tipologici seriali.

prescrizioni -

DISMISSIONE DELL'ATTIVITA'

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

prescrizioni -

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

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

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

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

prescrizioni -

IMPIANTI

- definizione* Classe di costruzioni che si qualificano per forma e funzioni in rapporto ad attività principali di cui sono supporto e normalmente si articolano in:
- impianti tecnici, in quanto elementi a stretto servizio di un edificio, complesso o singola attività;
 - impianti tecnologici, in quanto oggetti che assumono rilevanza di per sé dal punto di vista fisico o della complessità tecnologica.

prescrizioni -

INFRASTRUTTURE

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

prescrizioni -

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE

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

Tale facoltà è applicabile ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 6 del 30/1/1995, nelle zone omogenee B, purchè non diversamente stabilito dalle specifiche norme di P.R.G., quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, nè all'interno dell'area di intervento, nè all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi e sproporzionati per attrezzarle.

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

- prescrizioni* La monetizzazione delle aree di cessione è autorizzata dall'organo comunale competente ad emettere il provvedimento autorizzativo o concessorio o approvativo dello strumento urbanistico attuativo.

PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE

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

- attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per la agricoltura direttamente o non direttamente connesse ad aziende agricole;
- attività di riparazione macchine agricole;
- allevamenti industriali non suinicoli.

Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di sviluppo e localizzazione è richiesto; il Regolamento edilizio ne definisce le caratteristiche tecnico amministrative.

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

Il Piano di sviluppo e localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale; a seguito della sua approvazione potranno essere presentate le istanze di concessione edilizia relative agli interventi previsti.

prescrizioni -

SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO

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

prescrizioni -

SOPRAELEVAZIONE

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

prescrizioni -

SUPERFETTAZIONE

definizione Volume edilizio in ampliamento di un edificio preesistente realizzato non secondo criteri di organico sviluppo dell'impianto originario e generalmente

non congruo sotto l'aspetto architettonico formale, tale da evidenziare normalmente un contrasto con l'edificio originario.

prescrizioni -

Sp = PAVIMENTAZIONE MAX DELLA SUPERFICIE SCOPERTA

definizione Il parametro di Sp determina la superficie scoperta di pertinenza massima oggetto di possibile pavimentazione (con materiali drenanti), da destinare ad aree di sosta e per la mobilità interna. La SP è costituita dai marciapiedi, per i quali è ammessa una larghezza massima di m 1,50, e dagli spazi minimi necessari per l'accesso carraio e pedonale

SV = SUPERFICIE DI VENDITA

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

USO

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

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

Le norme di attuazione utilizzano le seguenti locuzioni:

- uso ammesso: indica l'uso di cui è consentito il nuovo insediamento, l'insediamento per mutamento d'uso o la conferma se esistente, in rapporto alle specifiche limitazioni apposte nelle aree normative;
- uso di nuovo insediamento: indica l'uso assegnato da concessione edilizia ad un nuovo immobile;
- uso esistente: indica in una unità edilizia l'uso legittimato da concessione o autorizzazione edilizia, confermato da successiva autorizzazione di

abitabilità o usabilità, ovvero, in mancanza, l'uso risultante dall'ultimo accatastamento;

- mutamento d'uso: indica la variazione da un uso esistente ad un uso diverso. Per effetto dell'art. 3 della L.R. n° 46/1988 si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso esistente dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore a 20 mq per unità immobiliare;
- trasformazione (d'uso): indica l'azione di mutamento d'uso mediante l'esecuzione di opere edilizie;
- destinazione (d'uso): indica l'uso o l'insieme di usi assegnato dal P.R.G. a porzioni di territorio o a singoli immobili.

prescrizioni -

VERDE ATTREZZATO

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

prescrizioni -

Vp = VERDE PRIVATO DI PERTINENZA

definizione Il parametro Vp determina la quota minima di superficie fondiaria (SF) da organizzare a verde privato.

prescrizioni In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali, materiali e tecniche costruttive andranno scelti prioritariamente tra quelli drenanti.

Nelle aree attrezzate a verde privato è ammesso l'inserimento di accessori quali panchine, fontane e giochi; è ammesso inoltre l'inserimento di strutture quali voliere, pergolati e casette di legno (di pertinenza del giardino), nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie max complessiva per voliere e pergolati = 20 mq;
- superficie max per casette di legno = 5 mq;
- H max = 2,5 mt;
- D1 = min. 1,5 mt;
- D2 = min. 3 mt;
- D3 = min. 10 mt da pareti finestrate;
- D4 = in relazione al tipo di asse viario prospiciente (vedi art. 138)

Le attrezzature da giardino non potranno compromettere la permeabilità dei suoli e non potranno interessare, complessivamente, una superficie superiore a 1/10 dell'area a verde privato.

Nel verde privato andrà garantita una dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta e di 10 arbusti ogni 100 mq di superficie scoperta: alberi e arbusti andranno scelti

prioritariamente tra essenze autoctone o naturalizzate di cui alla "Scheda di guida all'attuazione n 2".

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

TITOLO I

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 - Articolazione dei tipi di intervento

I tipi di intervento previsti dalla presente Variante Generale al P.R.G. sono così articolati:

A) interventi generalmente validi per tutte le aree normative:

interventi conservativi:

- *restauro e risanamento conservativo (R2)*
- *ristrutturazione edilizia (T1)*

interventi manutentori:

- *manutenzione ordinaria (MO)*
- *manutenzione straordinaria (MS)*
- *opere interne (OI)*

interventi adeguativi:

- *sopraelevazione (S)*
- *demolizione (T9)*

interventi trasformativi:

- *ampliamento (C2)*
- *demolizione e ricostruzione (C1)*
- *ristrutturazione urbanistica (T8)*
- *nuova costruzione (C3)*

B) categorie di intervento per le zone territoriali omogenee A e per gli insediamenti soggetti al "vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale" (art. 36 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47):

- Restauro scientifico A1
- Restauro e risanamento conservativo A2
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A - A2.1
- Restauro e risanamento conservativo di tipo B - A2.2
- Ripristino tipologico - A2.3
- Demolizione - A2.4
- Ristrutturazione edilizia - A3
- Ristrutturazione - A3.1
- Ristrutturazione urbanistica - A4

C) interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso:

- cambio di destinazione d'uso

Art. 6 - Articolazione dei modi di attuazione

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

- 1.a. **attuazione edilizia diretta** che si esplica, secondo i casi e i modi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio comunale, in:
 - concessione edilizia (a sua volta articolata in: concessione onerosa, concessione gratuita e concessione convenzionata);
 - autorizzazione;
 - asseverazione;
 - comunicazione al Sindaco;
- 1.b. **attuazione edilizia diretta soggetta a particolare procedura** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio comunale e che comprende:
 - il comparto diretto;
 - il piano di sviluppo aziendale o interaziendale;
 - il piano di sviluppo e localizzazione

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

2. **strumento urbanistico attuativo** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento edilizio comunale e che si articola in:
 - piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PPP);
 - piano particolareggiato di iniziativa privata (PPp);
 - piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare (PEEP);
 - piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP);
 - piano di recupero di iniziativa pubblica (PdRP);
 - piano di recupero di iniziativa privata (PdRp);
 - progetto integrato di recupero e valorizzazione (PIRV);
 - piano programma.

I piani particolareggiati delle zone urbanistiche B4, C2 e D3 devono essere redatti rispettando le seguenti norme:

I PP interessano i comparti individuati nelle tavole di progetto del P.R.G.; i perimetri dei comparti possono interessare più zone omogenee anche se non contigue tra loro e comprendere anche zone urbanistiche diverse, restando comunque lo strumento attuativo esteso all'intero comparto. Il comparto può essere suddiviso in diversi stralci attuativi dallo stesso strumento urbanistico attuativo.

Lo strumento urbanistico attuativo sarà di norma predisposto dal Comune (piano particolareggiato di iniziativa pubblica) oppure dai privati proprietari di aree e immobili che abbiano ottenuto dal Comune l'autorizzazione a redigere i piani attuativi dopo specifica richiesta rivolta al Sindaco. Per la presentazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata al Comune, per la relativa

approvazione, è necessaria la sottoscrizione delle proprietà costituenti almeno il 75% della superficie interessata alla perimetrazione di comparto attuativo.

L'Amministrazione comunale, in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo può permettere lo scorporo dal perimetro degli edifici ed impianti esistenti e delle aree di loro stretta pertinenza, di lotti interclusi e di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area di intervento. Le aree così scorporate potranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi manutentivi o di ristrutturazione edilizia senza aumento di SC o di volume.

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

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

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

I proprietari dei terreni presentano al Comune uno schema di convenzione nella quale sia previsto:

- a) cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle infrastrutture di interesse generale con relative aree verdi complementari (S1), nonché alle opere di urbanizzazione secondaria (S2), previste nel PP su indicazione del P.R.G.;
- b) realizzazione a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PP;
- c) partecipazione, in misura proporzionale alla SC max realizzabile, alle spese di progettazione ed esecuzione sostenute dal Comune per le opere di urbanizzazione secondaria e per le infrastrutture di interesse generale (indicate nelle schede urbanistiche); è ammessa l'esecuzione diretta da parte dei privati di queste opere qualora esse siano realizzabili in maniera autonoma per ogni comparto o a stralci funzionali;
- d) quota parte del rimborso delle spese tecniche sostenute dal Comune per la predisposizione del PP, in misura proporzionale alla SC max realizzabile, calcolate secondo le vigenti tariffe professionali;
- e) l'impegno a cedere al Comune, quando questi ne faccia richiesta, le aree aventi destinazione pubblica (zone G, F, H) eventualmente eccedenti lo standard prescritto,

sulla base dei valori agricoli medi (di cui all'art. 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865) vigenti al momento dell'adozione del Piano Particolareggiato, ovvero secondo le norme vigenti.

- f) i termini, comunque non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b), d), fermo restando che i progetti esecutivi dei singoli interventi privati previsti nel PP potranno essere presentati per l'ottenimento delle concessioni edilizie solo dopo l'adempimento di tali obbligazioni;
- g) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi di convenzione.

TITOLO I

CAPO II

ZONE URBANISTICHE

Art. 7 - Zona urbanistica **A1** Zona del centro storico

ZONA OMOGENEA A

1. generalità

Corrisponde alla zona A del P.R.G. preesistente.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Come da apposita Disciplina Particolareggiata della "Zona omogenea A" del centro di Cotignola approvata con Delibere del Consiglio Comunale n.292 del 26 ottobre 1979 e n. 50 del 28 febbraio 1980 e come da apposita Disciplina Particolareggiata della "Zona omogenea A" del centro di Barbiano approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 326 del 15 dicembre 1978 e successive varianti.

4. aree normative

/

Art. 8 - Zona urbanistica **B1**

Zona residenziale urbanizzata

ZONA OMOGENEA B

1. generalità

Corrisponde alla zona prevalentemente residenziale già edificata e i lotti eventualmente interclusi.

2. parametri

$U_f = mq/mq$ 0,70

$H_{max} = mt$ 9,50

$Q = mq/mq$ 0,35 nel perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo; 0,5 all'esterno del capoluogo

$N^{\circ}p_{max} = 3$ piani fuori terra

$D1 = mt$ 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$D2 = mt$ 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$D3 = min.$ 10 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$V_p = min.$ 30% di S_f

$S_p =$ vedere definizione di cui all'art. 4.2

3. prescrizioni e vincoli di zona

Ogni intervento richiesto e soggetto a concessione edilizia dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, alla eliminazione di elementi incongrui, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente e di cui si prevede l'impianto in relazione a quanto disposto nella Scheda di guida all'attuazione n° 2 di cui al successivo art. 124.

E' consentita l'edificazione a confine previo accordo scritto tra i proprietari confinanti.

Nelle aree di pertinenza dell'edificio possono essere realizzate, anche interrate o seminterrate, autorimesse di uso privato e/o condominiale. Tali autorimesse potranno essere realizzate in confine di proprietà, anche in aderenza a pareti cieche; inoltre è ammessa la costruzione di nuove autorimesse con edificazione a confine, previste in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari e ad un progetto edilizio unitario.

La superficie accessoria SAC deve essere prevista nella misura minima del 20% della SU e di 20 mq per abitazione.

4. aree normative

1 - 2 - 3 - 4

Art. 9 - Zona urbanistica **B1.1**

Zona residenziale urbanizzata in territorio agricolo

ZONA OMOGENEA B

1. generalità

Corrisponde alle zone non edificate presenti nel territorio agricolo, frazionate in data anteriore al 20 luglio 1976 per le quali il P.R.G. approvato con D.G.R. n° 3602 del 15.7.1988 ha definito una specifica disciplina attuativa a fini residenziali e che nella presente Variante Generale sono identificate con specifica simbologia e sono sottoposte ai parametri e prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. parametri

SU max = 160 mq

SAC max = 160 mq

Hmax = ml 6,50

D1 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Sp = vedere definizione di cui all'art. 4.2

3. prescrizioni e vincoli di zona

Gli interventi edilizi ammessi, definiti negli elaborati cartografici con specifica simbologia sono consentiti esclusivamente in aree che presentino accesso diretto alla viabilità pubblica e che siano compresi in aree di proprietà del soggetto attuatore.

La concessione, onerosa o non, deve essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 della L. n° 10/1977.

I parcheggi pubblici di cui all'Uso R possono essere monetizzati.

Sono fatte salve le prescrizioni relative alle zone urbanistiche B1 di cui al precedente art. 8.

Inoltre l'edificazione di nuovo impianto ammessa dovrà svilupparsi in un unico fabbricato mentre le superfici accessorie possono essere ammesse anche con volumetrie separate dal corpo principale.

4. aree normative

1

Art. 10 - Zona urbanistica B2**Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato****ZONA OMOGENEA B****1. generalità**

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

2. parametri

SC max = incremento massimo del 30% della SC preesistente fino ad un massimo di 90 mq di SC di incremento

Q = mq/mq 0,40 di SF o quello preesistente se superiore

Vp = min. 30% di SF

Sp = vedere definizione di cui all'art. 4.2

3. prescrizioni e vincoli di zona

La richiesta di concessione per interventi edilizi dovrà essere corredata dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sistemazione secondo le specifiche dettate dal Regolamento Edilizio.

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

La SC in incremento dovrà essere ricavata prioritariamente entro i volumi esistenti; per edifici con SC attuale non superiore a 100 mq è comunque consentito un incremento massimo di 30 mq di SC.

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

Edifici esistenti, non sottoposti a vincolo conservativo la cui demolizione, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia, non risulti pregiudizievole per l'assetto organizzativo del complesso edificato, potranno essere sottoposti ad interventi di demolizione ed il recupero delle superfici potrà avvenire anche nell'ambito di altri corpi di

fabbrica compresi nella medesima zona B2 e/o di loro ampliamento, se ammessi. Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti ad interventi conservativi secondo le norme specifiche di P.R.G.

4. aree normative

1 - 2 - 3 - 29 - 30

Art. 11 - Zona urbanistica B4**Zona edificata di ristrutturazione urbanistica****ZONA OMOGENEA B****1. generalità**

Comprende le aree edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante un insieme sistematico di opere edilizie di modifica dell'assetto attuale.

La perimetrazione delle zone B4 costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV, art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

2. parametri

Ut = 7.000 mq/Ha

Hmax = ml 13,00

U1 = come da P.P.

U2 = minimo 15 mq/30 mq SC di cui:

- verde attrezzato = 12 mq/30 mq di SC

- parcheggi) 3 mq/30 mq di SC

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

D1 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4
cui all'art. 4

3. prescrizioni e vincoli di zona

In questa zona il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. La superficie minima di intervento Sm è quella identificata dal perimetro che racchiude la zona, tuttavia in sede di formazione del Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere definiti uno o più sub-comparti di attuazione.

In sede di formazione della Convenzione obbligatoria per l'attuazione del Piano Particolareggiato dovranno essere definiti i criteri e i tempi finalizzati alla costituzione delle fideiussioni, bancarie o assicurative, presentate dai soggetti attuatori a garanzia della bonifica dei siti di intervento.

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici, ove non sia possibile individuare tali aree all'interno del comparto, potrà avvenire anche all'esterno del comparto di

attuazione, purchè in aree destinate a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

Le dismissioni delle attività produttive in atto alla data di adozione della presente Variante Generale sono subordinate al rispetto di quanto prescritto dall'art.35 della Legge Regionale 47/78 (commi 11, 12, 13). In particolare in caso di trasferimento delle attività produttive gli aspetti relativi al loro trasferimento dovranno essere oggetto di specifica Convenzione tra il Comune e le Aziende interessate, con la partecipazione delle Organizzazioni Sindacali ed Imprenditoriali e le deroghe al trasferimento, di cui all'art.35 della L.R.47/78, dovranno essere deliberate del Consiglio Comunale ed approvate dalla Provincia.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'Area Normativa 5 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed interventi finalizzati alla messa a norma degli impianti.

Per quanto attiene alle aree classificate nella presente Variante Generale come Zone B4 edificate di ristrutturazione urbanistica, localizzate nel centro capoluogo nelle aree comprese tra le vie Carducci, Bentini e Corletta e di cui allo strumento urbanistico adottato con delibera di C.C. n. del 1999 sono valide, a tutti gli effetti, le prescrizioni ed i parametri del P.R.G. previgente di seguito riportate integralmente in carattere corsivo:

le aree "corrispondono a zone già occupate da attività produttive dismesse, che per la loro ubicazione all'interno del centro abitato risultano non idonee al riutilizzo industriale. Sono destinate alla localizzazione di funzioni direzionali e commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio ivi compresi gli esercizi pubblici, all'insediamento di attività artigianali di servizio e di attività ricreative, culturali, ricettive sia pubbliche che private, comunque in conformità alle previsioni del Piano del Commercio e dello Schema Infraregionale di assetto della rete distributiva della Provincia di Ravenna.

Il P.R.G. si attua mediante edilizio diretto previo Piano di Utilizzo convenzionato ed esteso all'intera area, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale; in assenza di Piano di Utilizzo approvato è consentita solo la manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

L'intervento può assumere per i comparti individuati il valore di Programma Integrato di cui all'art.16 della Legge 17.02.1992 n.179. Il Piano di Utilizzo e/o il Programma Integrato dovranno contenere una valutazione dei flussi di traffico e del fabbisogno di parcheggi.

I parametri di intervento sono i seguenti:

UT = 5.000 mq/Ha

Residenza: max 50% SU complessiva; la SU relativa va ricompresa nel computo globale.

Standards urbanistici: nel rispetto dell'art.46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, identificando le quantità minime in mq.15/ab relativamente agli insediamenti residenziali (lettera c) e d) del secondo comma).

4. aree normative

- 5 (escluse le aree comprese nel Piano Integrato di cui si tratta al precedente punto 3, quarto comma, per le quali non si fa riferimento a specifiche aree normative)

Art. 12 - Zona urbanistica B5

Zona residenziale urbanizzata soggetta a strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.)

ZONA OMOGENEA B**1. generalità**

Corrisponde alle zone B in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

2. parametri

Come da S.U.A. approvato

3. prescrizioni e vincoli di zona

Come da S.U.A. approvato

4. aree normative

6

Art. 13- Zona urbanistica C1**Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale****ZONA OMOGENEA C****1. generalità**

Corrisponde alle zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

2. parametri

Come da S.U.A. approvato

3. prescrizioni e vincoli di zona

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico preventivo approvato e nella convenzione stipulata.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifica del perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri edilizi ed urbanistici dello S.U.A. non comportano variante al P.R.G.

4. aree normative

6

Art. 14 - Zona urbanistica C2**Zona residenziale di nuovo impianto****ZONA OMOGENEA C****1. generalità**

Sono zone urbanistiche individuate con specifica simbologia negli elaborati di P.R.G. che contribuiscono in misura determinante, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica ed in rapporto con le zonizzazioni di P.R.G. contigue, alla formazione di aree pubbliche per servizi per il raggiungimento dello standard di progetto, secondo la distribuzione territoriale programmata nel P.R.G., e che concorrono alla formazione di un patrimonio pubblico di aree destinate all'edilizia residenziale

Il raggiungimento di tali obiettivi è perseguito attraverso l'elevazione dello standard minimo ai sensi del 6° comma dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. e dall'acquisizione convenzionata da parte del Comune del 30% delle aree comprese negli Ambiti di Edificazione.

2. parametri

H max = ml 11,80

VL = ml/ml 0,5

S2 = 1,5 mq/mq SC

U.T. = 0,35 mq di SC/mq da applicarsi alle zone C2 corrispondenti agli Ambiti di Edificazione

3. prescrizioni e vincoli di zona

Il P.R.G. definisce, con specifica perimetrazione nell'elaborato cartografico di P.R.G. nel rapporto 1:2.000 relativo al centro di Barbiano, gli ambiti di edificazione, e le aree destinate a verde, servizi urbani e viabilità che sono compresi nello strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato di attuazione di iniziativa pubblica o privata)

Il perimetro di Piano Particolareggiato definito negli elaborati di P.R.G. comprende, pertanto, gli ambiti di edificazione nei quali dovranno essere definiti i lotti edificabili, la viabilità di distribuzione, le aree per parcheggi pubblici, le superfici utili complessive SC realizzabili secondo i parametri sopra elencati, le destinazioni d'uso previste, le altezze degli edifici da realizzare.

Il perimetro di P.P. comprende inoltre le aree destinate a verde, a servizi urbani, a sede stradale che concorrono alla definizione ed alla riqualificazione delle aree del margine urbano.

I proprietari delle aree di cui ai due commi precedenti o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pertanto alla formazione del progetto di Piano Particolareggiato unitamente ai proprietari delle aree comprese negli ambiti di edificazione.

Nell'ambito della formazione del Piano Particolareggiato si dovrà convenzionare, tra l'altro, che le aree destinate a verde pubblico dovranno essere attrezzate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3 all'impianto, nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a verde e con cespugliature nella misura minima di tre unità ogni 100 mq di superficie a verde, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta delle biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione e di irrigazione.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o di Bonifica, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza dei residenti.

Sarà facoltà del Comune acquisire, sulla base dei prezzi di terreno agricolo secondo le tabelle parametriche catastali vigenti all'approvazione del Piano Particolareggiato di Intervento, ovvero secondo le norme vigenti, le aree aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, ecc.) comprese nel perimetro del P.P., eventualmente eccedenti lo standard prescritto.

E' applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione ulteriori rispetto a quelle prescritte dalle normative regionali vigenti solo nell'ambito della convenzione del Piano Particolareggiato e fatto salvo il mantenimento dello standard minimo di 0,75 mq/mq di SC realizzabile.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto, individuate con grafia specifica nelle tavole di P.R.G., ovvero negli ambiti di edificazione, le aree di pertinenza degli edifici non potranno essere impermeabilizzate in misura superiore al 25%.

Nelle aree interessate dal perimetro del P.P. in sede di formazione del P.P. debbono essere individuate aree verdi di qualificazione urbana e ambientale, nella misura minima del 40% e massima del 60% della superficie delle aree destinate a verde individuate dal P.R.G.

Tali aree concorrono alla formazione di un patrimonio di aree verdi finalizzato alla riqualificazione del tessuto urbano ed alla rigenerazione degli elementi ambientali.

Tali aree debbono essere individuate nelle aree destinate a verde che il P.R.G. individua all'interno dei perimetri del P.P. (garantendo il mantenimento della cessione di U2 in relazione allo standard minimo di 0,75 mq/mq di superficie utile complessiva SC realizzabile) e possono essere attrezzate, a carico dei soggetti attuatori, con impianti ed attrezzature per il tempo libero e lo sport quali campi da tennis, pallavolo, pallacanestro, bocce, piste di pattinaggio, percorsi della salute, ecc.

Nel caso di previsione di impianti ed attrezzature per il tempo libero che necessitino di strutture di servizio, potrà essere prevista la loro realizzazione nella misura minima sufficiente allo svolgimento delle funzioni ritenute necessarie senza che questo comporti diminuzione della Superficie Utile Complessiva SC realizzabile.

Le strutture di servizio potranno essere realizzate interrate, totalmente o parzialmente, e se fuori terra non potranno essere previste di altezza superiore a m. 3,50, nè in prefabbricato e/o in lamiera, ma in muratura e/o in legno naturale, prevedendo le opportune opere di mitigazione di impatto visivo mediante cortine vegetali, cespugliature, ecc. e prevedendo, se necessario in relazione agli usi previsti, l'allacciamento alle reti di servizio (fognatura, acqua, energia elettrica).

Le aree verdi di qualificazione urbana ed ambientale debbono essere attrezzate, a cura dei soggetti attuatori, in relazione a quanto previsto al precedente 5° comma e debbono essere perimetrate con siepi vegetali mantenute di altezza non superiore a m. 1,40.

Inoltre, poichè costituiscono un patrimonio comune dell'insediamento ed un elemento di qualificazione urbana, ambientale e dell'insediamento residenziale stesso ad integrazione del quale sono previsti, le aree a verdi di cui sopra non possono mai essere ripartite e/o accorpate ai singoli lotti edificabili.

In sede di formazione della convenzione del Piano Particolareggiato di attuazione si potrà convenire che trascorsi N anni dalla realizzazione, le aree verdi di qualificazione urbana e ambientale siano cedute gratuitamente al Comune.

L'inserimento ambientale degli impianti ed attrezzature per il tempo libero dovrà essere particolarmente studiato e dovrà essere documentato negli elaborati di P.P.

Le aree verdi di qualificazione urbana ed ambientale sono a tutti gli effetti aree di proprietà privata, tuttavia in sede di formazione della convenzione del P.P. potrà esserne definito la fruizione pubblica. In tale caso nella Convenzione del P.P. dovrà essere stabilito che i soggetti attuatori delle relative zone di nuovo impianto dovranno presentare al Comune fidejussione bancaria da rinnovarsi e aggiornarsi periodicamente, a garanzia della necessaria e corretta manutenzione delle aree verdi di qualificazione urbana ed ambientale, delle eventuali attrezzature per il tempo libero realizzate, delle alberature e cespugliature impiantate, delle vasche di raccolta delle acque meteoriche e

dei loro collegamenti con la rete di fognatura o con la rete di Bonifica, o ,in alternativa, dei laghetti realizzati garantendo la loro efficienza nel tempo.

In relazione a quanto sopra, e cioè riguardo alla convenzionata fruizione pubblica delle aree verdi di qualificazione, l'indice U.T. applicabile esclusivamente alle aree residenziali di nuovo impianto, è definito in 0,40 mq di SC /mq di superficie relativa agli ambiti di edificazione privati.

La titolarità delle aree verdi di qualificazione urbana ed ambientale di cui si è convenzionato l'uso pubblico resta in capo ai soggetti attuatori. La trasferibilità di tali aree e dei relativi obblighi fidejussori è ammessa esclusivamente a favore del Comune o di altri soggetti previa autorizzazione della giunta Comunale.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto individuate nella cartografia di progetto, il P.R.G. non individua cartograficamente la quota di aree per l'edilizia residenziale privata e la quota di aree destinate al patrimonio comunale di aree residenziali per la realizzazione dell'edilizia convenzionata ai sensi della Legge 10/1977.

Queste ultime devono essere cedute, in misura del 30% delle aree residenziali di Piano Particolareggiato, al Comune o direttamente a soggetti individuati dall'amministrazione Comunale a seguito di bando per la definizione della opportuna graduatoria ad un prezzo da convenzionarsi e secondo modalità ed entro termini da definirsi nella convenzione del Piano Particolareggiato, ovvero non superiore al valore dei suoli dichiarato dal proprietario ai fini della applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), oltre al costo, asseverato e documentato, delle opere di urbanizzazione.

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

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di P.P. concorrono alle spese di progettazione del P.P., alle spese di progettazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree in misura proporzionale alle quote delle aree possedute.

4. aree normative

7

Art. 15- Zona urbanistica C3**Zona residenziale di nuovo impianto (Comparto Diretto)****ZONA OMOGENEA C****1. generalità**

Corrisponde alle zone per nuovi insediamenti residenziali di cui al 4° comma dell'art. 38 della L.R. n° 47/78.

2. parametri

UT = mq/mq 0,35

U2 = min. 15 mq/30 mq di Sc di cui:

- verde attrezzato = 12 mq/30 mq di Sc

- parcheggi = 3 mq/30 mq di Sc

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

Hmax = mt 9,50

D1 = mt 5,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Q = 0,45 SF

VI = 0,5

Vp = 30% di SF

Sp = vedere definizione di cui all'art. 4.2

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia di P.R.G. dal perimetro del Comparto Diretto (C.D.).

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune le aree individuate in cartografia di P.R.G. all'interno del perimetro del Comparto Diretto, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).

Le sole superfici corrispondenti allo standard di U2 prescritto (verde attrezzato) se non risultano individuate in misura adeguata sulla cartografia di P.R.G., possono essere reperite secondo le modalità attuative consentite dall'art. 18 della L.R. 30/1/1995 n° 6 in aree, esterne al perimetro di intervento, aventi idonea destinazione di zona urbanistica.

4. aree normative

13

Art. 16 - **Zona urbanistica C4** **Zona residenziale di nuovo impianto**

ZONA OMOGENEA C

1. generalità

Corrisponde alla zona residenziale C di espansione del previgente P.R.G. la cui attuazione è subordinata al Piano P.E.E.P. attualmente vigente.

2. parametri

Come da S.U.A. approvato

3. prescrizioni e vincoli di zona

Come da S.U.A. approvato

4. aree normative

6

Art. 17 - **Zona urbanistica D1** **Zona industriale e artigianale insediata**

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona produttiva industriale e artigianale insediata o di completamento

2. parametri

SF min. = 1.500 mq o inferiore se esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

UF = 0,60 mq/mq

Hmax = ml 10,00

VI = 0,5

D1 = mt 6,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 6,00, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Q = 0,50 di SF

Vp = min. 10% di SF

Sp = vedere definizione di cui all'art. 4.2

3. prescrizioni e vincoli di zona

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml 8, salvo maggiori distanze definite sulla cartografia di P.R.G.

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

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

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

Nelle zone urbanistiche D1 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali. e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

4. aree normative

8 - 9 - 11

Art. 18 - Zona urbanistica D2

Zona industriale e artigianale sottoposta a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato

ZONA OMOGENEA D**1. generalità**

Corrisponde alle zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.) per il quale si prevede la completa esecuzione con la conferma delle relative norme e prescrizioni.

2. parametri

Come da S.U.A. approvato

3. prescrizioni e vincoli di zona

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifiche al perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri dello S.U.A. non comportano variante al P.R.G.

Nelle zone urbanistiche D2 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

4. aree normative

6 - 10

Art. 19 - Zona urbanistica D2.1**Zona produttiva integrata di nuovo impianto****ZONA OMOGENEA D****1. generalità**

Corrisponde alle zone produttive che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività per le quali è previsto un mix funzionale produttivo-terziario nell'ambito dei programmi di sviluppo dei settori.

2. parametri

UT = 5.000 mq/Ha

U2 = min. 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST

- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 10,00 mt

D1 = mt 7,50 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

VI = 0,5

Q = 0,5 SF

Vp = min. 10% di SF

Sp = vedere definizione di cui all'art. 4.2

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.500.

Altezze maggiori di 10 mt relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione U2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica di Romagna, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

Nelle Zone Urbanistiche D2.1 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente

Nelle cartografie di P.R.G le Zone Urbanistiche D2.1 sono ripartite in due specifiche sub-zone (D2.1A e D2.1B) per l'attuazione delle quali si deve fare riferimento ai parametri ed alle prescrizioni e vincoli di zona di cui ai precedenti commi 2 e 3, e inoltre alle differenti aree normative, di cui al successivo comma 4°, che definiscono le diverse destinazioni d'uso che sono ammesse nelle due sub-zone.

4. aree normative

Relativamente alla sub-zona D2.1A : area normativa 10

Relativamente alla sub-zona D2.1B : area normativa 12.3

Art. 20- Zona urbanistica D3**Zona industriale e artigianale di nuovo impianto****ZONA OMOGENEA D****1. generalità**

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive.

2. parametri

UT = 5.000 mq/Ha

U2 = min. 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST
- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 10,00 mt

D1 = mt 7,50 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

VI = 0,5

Q = 0,5 SF

Vp = min. 10% di SF

Sp = vedere definizione di cui all'art. 4.2

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.500. Altezze maggiori di 10 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze produttive.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione U2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica di Romagna, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

Nelle zone urbanistiche D3 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

4. aree normative

12

Art. 20bis- Zona urbanistica D3/a
Zona produttiva di nuovo impianto

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone che per la loro collocazione, a margine della ferrovia Faenza-Cotignola-Lugo ed in confine con il territorio del comune di Lugo, necessitano di una specializzazione funzionale finalizzata all'integrazione e continuità con le previsioni urbanistiche del P.R.G. del comune di Lugo relative allo scalo merci.

2. parametri

UT = 4.000 mq/Ha

U2 = min. 20% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST
- parcheggi pubblici = 10% di ST

Hmax = 12,00 mt

D1 = mt 5,00

D2 = mt 5,00

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Distanze dalla ferrovia: ml.10 dalla più vicina rotaia;

VI = 0,5

Q = 0,5 SF

Sp = max 50% della superficie scoperta di pertinenza.

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario.

Le aree di cessione U2 destinate a verde pubblico debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di

Bonifica di Romagna, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

4. aree normative

12/a

Art. 21 - Zona urbanistica D3.1**Zona industriale e artigianale di Interesse territoriale di nuovo impianto****ZONA OMOGENEA D****1. generalità**

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive nell'ambito dei programmi di sviluppo territoriale del settore definiti, a scala intercomunale e recepiti nella presente variante generale al P.R.G.

2. parametri

UT = 5.000 mq/Ha

U2 = min. 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST

- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 10,00 mt

D1 = mt 7,50

D2 = mt 7,50

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate

VI = 0,5

Q = 0,5 SF

Vp = min. 20% di SF

Sp = Superfici pavimentate permeabili : max 30% di SF

3. prescrizioni e vincoli di zona

Le zone urbanistiche D3.1 si attuano mediante strumento urbanistico attuativo SUA che costituisce parte integrante dell'Accordo di Programma da definirsi tra i soggetti attuatori.

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. Tuttavia l'attuazione del SUA potrà avvenire mediante la realizzazione per stralci funzionali definiti da specifici sub comparti.

Nell'ambito della formazione dello strumento urbanistico attuativo SUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, che le aree di cessione U2 destinate a verde pubblico, ed almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a verde.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

La ripartizione dei costi di progettazione degli strumenti urbanistici attuativi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i costi attinenti alla loro realizzazione sarà definita in sede di formazione dell'Accordo di Programma.

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

Nelle zone urbanistiche D3.1 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

4. aree normative

12.1

Art. 22 - Zona urbanistica D4

Zona per attività produttive e tecnico-distributive insediate soggette a particolari limitazioni

ZONA OMOGENEA D**1. generalità**

Identifica zone attualmente occupate da insediamenti produttivi o tecnico distributivi di cui non si intende consolidare nel lungo periodo la destinazione e la cui permanenza è subordinata a particolari prescrizioni.

2. parametri

UF = mq/mq 0,1 o quella esistente se superiore

Hmax = ml 8,00

VI = ml/ml 0,5

3. prescrizioni e vincoli di zona

La distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml 8, salvo maggiori distanze definite sulla cartografia di P.R.G.

Altezze maggiori di 8,00 m relative ad edifici o impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune su parere della Commissione Edilizia in relazione esclusivamente a comprovate esigenze.

Valgono inoltre le prescrizioni riferite agli ambiti particolari individuati sulle tavole di P.R.G. contenute nella allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 10" di cui al successivo art.132.

In caso di dismissione dell'attività ed ai fini della definizione di eventuali diverse destinazioni d'uso ammissibili in tali zone, è richiesta la variante urbanistica al P.R.G.

4. aree normative

14

Art. 23 - Zona urbanistica **D5**

Zona per attività commerciali

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone destinate ad attività commerciali insediate o in attuazione

2. parametri

UT = 5.000 mq/Ha

Hmax = ml 10,00

VI = ml/ml 0,5

D1 = 5,00 ml

D2 = 5,00 ml

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. con specifica simbologia. Altezze maggiori di 10 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione U2 destinate a verde pubblico debbono essere attrezzate dai soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza, all'impianto, non inferiore a m 3,00 e nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

4. aree normative

12.2

Art. 24 - Zona urbanistica D6

Zona per attività estrattive

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone destinate ad attività estrattive di cui al P.A.E. comunale vigente approvato con delibera n.61 del 23 novembre 1998

2. parametri

si rimanda ai contenuti del P.A.E. comunale vigente 1998

3. prescrizioni e vincoli di zona

si rimanda ai contenuti del P.A.E. comunale vigente 1998

4. aree normative

///

Art. 25 - Zone territoriali omogenee **E**

Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole

1. Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso -produttivo agricolo o recuperabili a tale uso e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole o connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

2. Per le zone agricole il presente P.R.G. classifica i soggetti attuatori in:
 - operatori agricoli qualificati;
 - operatori non qualificati.

Sono individuati come **operatori agricoli qualificati** i soggetti di cui al 5° comma, art. 40 della L.R. 47/78, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande di intervento.

Sono definiti come **operatori non qualificati** i restanti soggetti, che comunque hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio, in base alle leggi vigenti in materia.

3. Le norme di cui al presente articolo e quelle contenute nei successivi articoli che regolamentano ciascuna zona urbanistica E, disciplinano gli interventi volti a favorire lo sviluppo del settore produttivo agricolo, corrispondono alle esigenze economico-sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici, delle loro forme associative, escludendo nel contempo gli interventi estranei alla produzione agricola, in accordo con quanto stabilito al riguardo dalla L.R. 47/78.

4. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità aziendale per l'intervento in zona agricola è costituita dalla Superficie Agricola Utile (S.A.U.) cioè dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche se non contigui, purchè appartenenti alla medesima azienda e compresi nell'ambito delle zone agricole. Quindi sono compresi anche i terreni ricadenti in zone di rispetto. Per terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola si intendono i terreni in proprietà, in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità pregressa per un periodo non inferiore a dieci anni.

5. Gli appezzamenti, anche ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini insediativi, restano ineditabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato di tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni asserviti e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.

6. La superficie asservita all'insediamento deve risultare dagli elaborati di concessione edilizia ed è riportata su mappe catastali tenute aggiornate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Le superfici poderali vincolate alle costruzioni realizzate in base al P.R.G. vigente antecedentemente al presente strumento, rimangono vincolate.
Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione del presente P.R.G.
8. Il vincolo di inedificabilità di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi ed alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione.
9. Sono ammessi frazionamenti di unità aziendali esistenti che costituiscono, ai fini dell'applicazione della presente normativa per le zone agricole, nuove unità minime aziendali e quindi sono sottoposti alla normativa per le Zone Urbanistiche E1, salvo diverse definizioni di zonizzazione nella cartografia di P.R.G., a condizione che abbiano una S.A.U. con estensione minima:
 - mq 50.000 che non siano stati già computati ai fini insediativi.
10. La capacità edificatoria riconosciuta dalla presente Variante generale del P.R.G. vigente è da considerarsi al lordo della Sc esistente e può essere applicata fino a saturazione degli indici previsti. In sede di presentazione della domanda ad edificare, il soggetto richiedente dovrà dimostrare, attraverso apposita documentazione, che i terreni che costituiscono la S.A.U. aziendale non hanno saturato la capacità edificatoria. Ai fini della verifica della capacità edificatoria residua, si assume lo stato di fatto dell'appoderamento, cui risalire per la ricerca catastale al fine di verificare frazionamenti e scorpori di fabbricati, di cui agli elaborati Tavv: 3.21 e 3.22, nel rapporto 1:5.000, del P.R.G. approvato con delibera G.R. n° 3602 del 15 luglio 1988.
11. L'Ufficio Tecnico Comunale dovrà impiantare e gestire un archivio finalizzato a registrare gli utilizzi delle capacità edificatorie dei suoli agricoli.
12. Per tutti gli interventi edificatori con esclusione degli interventi relativi ad ampliamenti e ristrutturazioni compresi nella misura del 5% della Sc destinata a servizi agricoli e nella misura massima di 50 mq, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo per la definizione del vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. 47/78 con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale atto deve contenere l'impegno del concessionario richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, a non alienare l'unità abitativa realizzata per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della concessione stessa, nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10. L'asservimento suddetto non

è richiesto nel caso di interventi su edifici preesistenti, già dotati di pertinenze asservite.

13. L'insediamento rurale è costituito da un insieme di fabbricati funzionalmente operanti nella medesima area di pertinenza. La presente Variante individua e delimita gli insediamenti presenti in territorio agricolo, e li classifica in:

- E2 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti produttivi connessi alla attività agricola, tuttavia non riconducibili alla conduzione del fondo quali cantine, caseifici, mulini, ecc.;
- E4 - insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali, cioè gli insediamenti in cui risiedono gli operatori agricoli conduttori delle aziende ed in cui sono presenti volumi con funzioni residenziali e produttive agricole;
- E5 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni residenziali;
- E6 - insediamenti che per la loro tipologia sono riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni residenziali;
- E7 - insediamenti riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.;
- E8 - insediamenti agricoli specialistici dismessi.

14. Gli insediamenti di tipo E4, nel caso in cui si dimostri che sono venuti a mancare i requisiti di ruralità, potranno essere riclassificati come insediamenti extragricoli di tipo E5, senza che questo costituisca variante al P.R.G. In tale caso gli edifici appartenenti agli insediamenti con presenza della funzione abitativa potranno avere destinazione d'uso residenziale, mentre gli edifici esistenti con diversa destinazione d'uso originaria dovranno essere utilizzati esclusivamente per funzioni di servizio alla residenza.

15. Ai sensi dell'art. 40, comma 14 della L.R. 47/78 la riclassificazione dell'insediamento è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di inedificabilità dei terreni che costituivano unità poderale agricola originaria a partire dal 15 febbraio 1985, data di adozione del P.R.G. vigente.

I terreni oggetto di scorporo mantengono la capacità edificatoria residua soltanto ai fini produttivi agricoli, cioè per la realizzazione di strutture di servizio e di allevamento aziendale a condizione che vengano edificate nei centri aziendali esistenti degli insediamenti di tipo E4.

16. In ogni caso, ai fini dell'applicazione della presente normativa, per i complessi rurali individuati non è ammesso lo scorporo di singoli fabbricati dall'insediamento.

L'istanza di riclassificazione è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia ed inoltre il Consiglio Comunale può

approvare anche istanze di riclassificazione di insediamenti di tipo E5 in insediamenti di tipo E4.

17. La delimitazione degli insediamenti E4 ed E5, operata dalla presente Variante al P.R.G. ha valore indicativo e sarà definita topograficamente in sede di presentazione della domanda di concessione, tuttavia la variazione di superficie fondiaria ammessa non potrà essere superiore al $\pm 15\%$ della S.F. definita negli elaborati cartografici di Piano.

18. La dotazione vegetazionale dell'unità aziendale è costituita dalla superficie destinata alla piantumazione di essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni di rigenerazione ambientale.

Anche in relazione a quanto stabilito in ordine ai contributi alle spese di imboscamento e manutenzione previsti dal Regolamento C.E.E. n° 2080 del 30/6/92 che istituisce un regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo, ogni unità aziendale compresa nelle zone urbanistiche E1, E2, E4, dovrà avere una dotazione vegetazionale pari al 2% dell'estensione dell'unità aziendale per interventi trasformativi, di almeno il 1% dell'unità aziendale per interventi conservativi e adeguativi, di almeno lo 0,5% dell'unità aziendale per ogni tipo di intervento relativo a fabbricati rurali di servizio.

Tale superficie andrà reperita nelle aree esterne alle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti o previsti, e preferibilmente dovrà avere sviluppo lineare e andrà localizzata preferibilmente in prossimità dei confini aziendali, delle capezzagne o dei corsi d'acqua, nel rispetto delle normative vigenti in materia: le essenze da impiantare, di altezza non inferiore a ml 3 all'impianto, andranno scelte tra quelle autoctone o naturalizzate comprese negli elenchi delle specie arboree ed arbustive consigliate di cui al successivo art. 119 - Tutela delle alberature, privilegiando essenze a crescita lenta.

La superficie occupata dalle formazioni lineari andrà computata assegnando al filare una sezione di cinque metri e considerando il sesto di impianto in funzione della specie e della varietà e comunque non più di 5 metri per le specie a portamento fastigato e non più di 12 metri per le specie a portamento sparso.

Le specie arbustive ammesse in alternativa alla piantumazione arborea di cui sopra, finalizzate alla formazione di siepi dovranno essere messe a dimora in numero sufficiente a costituire moduli efficaci, in funzione della dimensione e della forma dell'area, nonché della compresenza di impianti arborei.

L'obbligo di impianto arboreo e/o arbustivo sarà ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento delle nuove piante messe a dimora e comunque non prima di due stagioni vegetative. Pertanto in caso di mancato attecchimento il proprietario sarà tenuto a procedere ad un nuovo impianto secondo i criteri sopra esposti.

La dotazione vegetazionale prevista subordina il rilascio della concessione e del certificato di abitabilità per tutti gli interventi ammessi ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.

La localizzazione della dotazione arborea (o arbustiva per la realizzazione di siepi) e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale andranno concordate con l'U.T.C., sentito il parere della Commissione Edilizia.

In alternativa la dotazione vegetazionale prescritta potrà essere messa a dimora in aree destinate a servizi pubblici, localizzate dal Piano dei Servizi, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In tale caso il numero delle alberature, o degli elementi arbustivi, da porre a dimora dovrà essere incrementato del 50%.

Art. 26 - Zona urbanistica **E1**

Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Corrisponde alle parti del territorio comunale destinate all'attività produttiva agricola in cui sono ammessi interventi edificatori al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari secondo quanto stabilito dall'art. 40 della L.R. 47/78.

2. parametri

Vedere le aree normative relative

3. prescrizioni e vincoli di zona

Le prescrizioni e vincoli seguenti relativi alle zone urbanistiche E1 si applicano nei casi di nuova formazione di aziende agricole e/o nei casi di azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati.

Per le aziende agricole di nuova formazione sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai successivi commi a condizione che la S.A.U. asservibile abbia l'estensione minima di mq 50.000, a condizione che sia dimostrata la consistenza della capacità edificatoria dei suoli agricoli frazionati asserviti.

Qualora l'azienda agricola esistente, alla data del 15 luglio 1988, risulti priva di fabbricati con destinazione abitativa la loro edificazione sarà ammessa solo in presenza di SAU minima, relativa a qualunque tipo di coltivazione, di 30.000 mq.

4. aree normative

15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 34 - 40

Art. 27 - Zona urbanistica E2

Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo

ZONA OMOGENEA E**1. generalità**

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti e/o consentiti insediamenti di attività connesse con la produzione agricola, ma non direttamente legate ad una specifica azienda agricola.

2. parametri

Vedere le aree normative relative

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

21 - 22

Art. 28 - Zona urbanistica **E3.1** **Zona di tutela**

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Comprende le aree con limitazioni geomorfologiche, vincoli idrologici /corsi d'acqua principali, aree esondabili, terreni alluvionali ad alta vulnerabilità ed aree di rispetto dei torrenti Senio e Lamone, vincoli determinati da copertura vegetazionale esistenti (soprassuoli forestali e arborei) o in formazione o da esigenze di preservazione dell'ambiente. Sono considerate inedificabili.

2. parametri

Vedere l'area normativa relativa

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

34

Art. 29 - **Zona urbanistica E3.2**

Zona di protezione idrogeologica

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Comprende i terreni e i conoidi alluvionali a media e bassa vulnerabilità, le zone di pianura ad alta e media vulnerabilità. Sono ammessi interventi di nuova edificazione solo per centri aziendali esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed in aderenza ai medesimi.

2. parametri

Vedere le aree normative relative

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nel caso sia richiesta nuova edificazione la documentazione geologica-geotecnica di corredo alla domanda di concessione dovrà essere estesa ad un conveniente intorno dell'area di intervento, in rapporto alla reciproca influenza tra l'opera prevista e il sito e dovrà essere adeguata, quanto a documentazione tecnica, in rapporto alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del sito stesso, secondo le specifiche che saranno dettate dal Regolamento Edilizio.

La nuova edificazione di fabbricati per allevamento aziendale è ammessa solo se destinata ad un'attività già esistente alla data di adozione della presente Variante Generale.

La nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima dal limite demaniale dei corsi d'acqua di ml 100 per gli allevamenti e di ml 50 per le altre costruzioni.

4. aree normative

16 - 17 - 18

Art. 30 - Zona urbanistica E4**Area di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole****ZONA OMOGENEA E****1. generalità**

Sono individuati gli edifici agricoli ed i centri aziendali assoggettati alla disciplina per le zone agricole.

2. parametri

Vedere le aree normative relative

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

17 - 18 - 23 - 24 - 24.1 - 25 - 26

Art. 31 - Zona urbanistica E5

Area di pertinenza di edifici e complessi rurali non più destinati alla attività agricola

ZONA OMOGENEA E**1. generalità**

Identifica gli edifici e complessi, con relative aree di pertinenza, non più destinati e presumibilmente non più destinabili all'esercizio dell'attività agricola.

2. parametri

VI = ml/ml 0,50

Vedere inoltre le aree normative relative

3. prescrizioni e vincoli di zona

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area individuata in modo continuo dalla grafia che sulle tavole di P.R.G. identifica la zona, comprendente le aree coperte e scoperte.

4. aree normative

17 - 18 - 24 - 25 - 27 - 28

Art. 32 - Zona urbanistica E6

Area di pertinenza di edifici abitativi esistenti non collegati alle attività agricole

ZONA OMOGENEA E**1. generalità**

Sono individuati i fabbricati residenziali esistenti nelle zone rurali non collegati alle attività agricole sia originariamente all'impianto, sia per avvenuta variazione d'uso.

2. parametri

VI = ml/ml 0,50

Vedere inoltre le aree normative relative

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

25 - 28 - 29

Art. 33 - Zona urbanistica **E7**

Area di pertinenza di edifici esistenti adibiti ad attività produttive artigianali, commerciali, di deposito

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Indica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, totalmente o prevalentemente adibiti ad attività artigianali, commerciali o turistico ricettive ritenute compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e con la tipologia dei fabbricati in cui sono insediate.

2. parametri

SU max = incremento del 30% della SU preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. fino a +80 mq

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

31

Art. 34 - Zona urbanistica E8

Area di pertinenza di edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività produttive agricole

ZONA OMOGENEA E**1. generalità**

Identifica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, che per tipologia ed ubicazione non risultano idonei ad un recupero produttivo agricolo e per i quali si ipotizza la rifunzionalizzazione come strutture per deposito e magazzinaggio, ovvero la parziale sostituzione finalizzata al risanamento ambientale.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

24 - 32 - 33

Art. 35 - Zona urbanistica E9**ZONA DESTINATA A PARCO-CAMPAGNA****ZONA OMOGENEA E****1. generalità**

Corrisponde alle aree a prevalente funzione agricola per la quali, in relazione alla loro morfologia e collocazione rispetto al contesto urbanistico-territoriale determinato, ed in relazione al necessario mantenimento delle attività agronomiche in atto (o di possibile impianto), si considera opportuno proporre l'utilizzazione di percorsi interpoderali esistenti al fine di fornire gli elementi idonei per una fruizione pubblica del territorio agrario.

La definizione di questi elementi è finalizzata alla connessione tra le zone urbane del centro di Cotignola, le zone destinate ad attrezzature sportive e per il tempo libero F1 esistenti (e per le quali si prevede il potenziamento) con le zone destinate alla realizzazione del futuro Parco Fluviale del Senio.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

L'attuazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equitabili privati di uso pubblico, è ammessa in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione da stipularsi tra il Comune ed i privati proprietari delle aree interessate.

La Convenzione di cui al precedente comma dovrà inoltre definire i criteri attinenti alla fruizione pubblica dei percorsi stabilendo, tra l'altro, i periodi dell'annata agraria nei quali ne sarà consentita la percorribilità nel rispetto dei principi di salubrità dei siti.

Per i privati aventi diritto, proprietari dei suoli agrari compresi nelle zone destinate a parco campagna che si convenzionano per la utilizzazione pubblica dei percorsi è ammesso un incremento degli indici edificatori previsti dalla presente normativa per le Zone urbanistiche E4, E5, E6 nella misura del 10% delle SAC preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

Gli interventi sono volti alla formazione, oltre che dei percorsi sopra menzionati, anche di modesti elementi di arredo finalizzati alla sosta pedonale, alla sosta biciclette, alla raccolta rifiuti.

Tali elementi sono da realizzarsi a cura del Comune di Cotignola che dovrà inoltre provvedere alla loro manutenzione.

Dovrà essere rivolta una particolare attenzione al patrimonio arboreo provvedendo alla sua conservazione ed al suo potenziamento, quando necessario.

Gli interventi edilizi relativi ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e connessi funzionalmente alle zone E destinate alle attività agronomiche, sono ammessi in relazione agli specifici parametri ed alle specifiche prescrizioni della zona urbanistica in cui sono classificati

4. aree normative

//

Art. 36 - Zona urbanistica F1**Zona per attrezzature sportive e per il tempo libero****ZONA OMOGENEA F****1. generalità**

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sportive

2. parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 8,00

VI = ml/ml 0,50

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

35

Art. 37 - Zona urbanistica F2**Zona per attrezzature sanitarie pubbliche o private esistenti****ZONA OMOGENEA F****1. generalità**

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sanitarie pubbliche o private esistenti.

2. parametri

UF = mq/mq 0,60 di S.F.

Hmax = ml 11,00

VI = ml/ml 0,50

3. prescrizioni e vincoli di zona

/

4. aree normative

32 - 36

Art. 38 - **Zona urbanistica G1**
Zona per verde pubblico e attrezzato

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio dei centri o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

UF = mq/mq 0,01

Hmax = ml 6,00

VI = ml/ml 0,50

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere le "Schede di guida all'attuazione n° 1 - 2" di cui ai successivi art. 123 e 124

4. aree normative

Art. 39 - Zona urbanistica **G2**

Zona per servizi scolastici

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 11,00

VI = ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 3" di cui al successivo art. 125

4. aree normative

37

Art. 40 - Zona urbanistica G3**Zona per servizi di interesse comune****ZONA OMOGENEA G****1. generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio di quartiere, dei centri o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 11,00

VI = ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 4" di cui al successivo art. 126.

4. aree normative

38

Art. 41 - Zona urbanistica G4
Zona per parcheggio pubblico

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio di quartiere, dei centri, o dell'intero territorio comunale.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 5" di cui al successivo art.127.

4. aree normative

/

Art. 42 - **Zona urbanistica G5** **Zona per servizi tecnologici**

ZONA OMOGENEA G

1. generalità

Individua aree attualmente destinate a impianti tecnologici per la distribuzione del gas, dell'acqua, dell'elettricità, per le comunicazioni telefoniche, per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti, per la raccolta dei rifiuti ingombranti.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 6" di cui al successivo art. 128.

4. aree normative

39

Art. 43 - Zona urbanistica **H1** **Zona per la mobilità**

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture per la mobilità.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 7" di cui al successivo art.129.

4. aree normative

16 - 19

Art. 44 - Zona urbanistica **H2**

Zona ferroviaria

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, alla razionalizzazione, alla nuova realizzazione di infrastrutture ferroviarie.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Vedere art. 139 - Distanze minime a protezione del nastro ferroviario

4. aree normative

16

Art. 45 - Zona urbanistica **H3**

Zone d'acqua

ZONA OMOGENEA F

1. generalità

Individua le zone interessate da specchi d'acqua e dall'invaso del C.E.R. - Canale Emiliano Romagnolo .

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

In queste zone non sono ammesse modificazioni della morfologia preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

4. aree normative

TITOLO I

CAPO III

AREE NORMATIVE

Art. 46 - Area normativa 1

(Zone urbanistiche B1, B1.1, B2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70% per ogni unità edilizia, originariamente oggetto di concessione unitaria; In particolari casi documentati possono tuttavia essere consentiti rapporti inferiori.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è di mq 600, ovvero quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari la richiesta di Concessione Edilizia deve essere sottoscritta da tutti i proprietari, fatti salvi eventuali regolamenti condominiali o patti contrattuali (art. 1102 C.C.).

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori

Interventi trasformativi

Cambio di destinazione d'uso

Art. 47 - Area normativa 2

(Zone urbanistiche B1, B2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli
- D1 - intermediazione monetaria e finanziaria
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
- T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. senza incremento di SU.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi
Interventi adeguativi
Interventi manutentori

Art. 48 - Area normativa 3

(Zone urbanistiche B1, B2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

2. condizioni limitative

Usi ammessi nel caso di mutamento d'uso da funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, da funzioni di servizi, da funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Art. 49- Area normativa 4
(Zona urbanistica B1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C2 - esercizio pubblico

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - attività professionali e imprenditoriali

S4 - organizzazioni associative

S5 - organizzazione del culto religioso

S6 - attività ricreative e culturali

T1 - alberghi

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente, limitatamente agli edifici o complessi soggetti a vincolo conservativo.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Art. 50 - Area normativa 5

(Zone urbanistiche B3, B4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il rapporto tra S.U. residenziale e la SU totale ammessa deve essere superiore o uguale a 0,80.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale (art. 25 L.R. 47/78)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 51 - Area normativa 6

(Zone urbanistiche B5, C1, C4, D2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

Come da strumento urbanistico attuativo approvato

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Come da strumento attuativo approvato

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Come da strumento urbanistico attuativo approvato

5. modo di attuazione richiesto

Strumento urbanistico attuativo

6. tipi di intervento consentiti

Come da strumento urbanistico attuativo approvato.

Art. 52 - **Area normativa 7** (Zona urbanistica C2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

S7 - attività sportive

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile residenziale e la SU totale deve essere superiore o uguale a 0,70.

Nel caso di nuova costruzione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq di SU.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale (art. 25 L.R. 47/78)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 53 - **Area normativa 8** (Zona urbanistica D1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale
- D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa
- P - tutti gli usi attinenti la funzione produttiva di tipo artigianale e industriale escluso l'uso P3
- R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli uso S10

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi
Interventi adeguativi
Interventi manutentori

Art. 54 - **Area normativa 9** (Zona urbanistica D1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

P1 - industria e artigianato compatibili

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 55 - **Area normativa 10** (Zona urbanistica D2, D2.1A)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale

P1 - industriale e artigianato compatibili

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Gli usi C3, C4, C5, C6, D sono ammessi nella misura max del 15% della SUL complessiva.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

Piano per le aree destinate a insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 56 - Area normativa **11** (Zona urbanistica D1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale

P1 - industria e artigianato

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 57 - Area normativa **12**

(Zona urbanistica D3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale

P1 - industria e artigianato compatibili

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Gli usi P1 sono prescritti nella misura minima dell'85% della SUL complessiva:

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Il comparto diretto è ammesso solo per le zone racchiuse da perimetro di intervento unitario individuate sulla cartografia di P.R.G. una superficie territoriale inferiore a mq 15.000.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

Comparto diretto

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 57bis - Area normativa 12/a
(Zona urbanistica D3/a)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

I - infrastrutturazione del territorio

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

L'attuazione del P.P. di cui al successivo punto 5. è ammessa in concomitanza con l'attuazione del contiguo strumento urbanistico esecutivo previsto dal P.R.G. del comune di Lugo.

In subordine è ammessa la sua attuazione differita esclusivamente in relazione alla già avvenuta approvazione o attuazione del contiguo strumento urbanistico esecutivo di cui sopra.

Riguardo a quanto sopra detto, e poiché per le zone urbanistiche D3/a non sono ammessi accessi diretti alla viabilità preesistente compresa nel territorio comunale di Cotignola, nel progetto di P.P. dovranno essere definite le opportune connessioni infrastrutturali con quanto stabilito dal contiguo strumento urbanistico esecutivo previsto dal P.R.G. del comune di Lugo, in qualunque fase esso si trovi e cioè preadozione, adozione, approvazione, attuazione.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 58 - Area normativa **12.1**

(Zona urbanistica D3.1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C2 – esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale
 - I - infrastrutturazione del territorio
- P1 - industria e artigianato compatibili
- S4 - organizzazioni associative
- S6 - attività ricreative e culturali
- S9 - servizi tecnici e tecnologici
- T1 – usi attinenti alla funzione ricettiva

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Gli usi P1 sono prescritti nella misura minima dell'85% della SUL complessiva:

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi Usi, dovranno essere realizzate le dotazioni minime di parcheggio ed aree verdi di cui all'art. 46 della L.R.47/1978.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 59 - Area normativa **12.2** (Zona urbanistica D5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 – vendita al dettaglio

C2 – esercizio pubblico

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi Usi, dovranno essere realizzate le dotazioni minime di parcheggio ed aree verdi di cui all'art. 46 della L.R.47/1978.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 60 - Area normativa **12.3** (Zona urbanistica D2.1B)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C2 – esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale
- S9 - servizi tecnici e tecnologici
- T1 – usi attinenti alla funzione ricettiva

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi Usi, dovranno essere realizzate le dotazioni minime di parcheggio ed aree verdi di cui all'art. 46 della L.R.47/1978.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)
- Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)
- Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 61 - Area normativa **13**

(Zona urbanistica C3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - residenza

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70%.

Nel caso di nuova edificazione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Comparto Diretto (C.D.)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 62 - Area normativa **14** (Zona urbanistica D4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

U - usi in atto

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Il progetto di intervento deve essere esteso a tutta l'area continua avente medesima destinazione di zona, per la quale deve essere rilasciata una unica concessione.

Gli interventi trasformativi sono subordinati alla stipula di una convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni;
- le opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare;
- i tempi di realizzazione degli interventi e quelli massimi di permanenza dell'attività;
- la risistemazione morfologica e funzionale dei luoghi al cessare dell'attività;
- le relative garanzie finanziarie.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 63 - Area normativa **15** (Zona urbanistica E1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- A1 - abitazione agricola
- A2 - servizi agricoli
- A3 - allevamento aziendale
- A8 - attività floristiche e vivaistiche

2. condizioni limitative

Nel caso di **azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati** o di azienda agricola di nuova formazione.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 300 mq da realizzarsi in un unico edificio e con SAC minima = 20% di SU

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di tre alloggi

Hmax = ml 6,50

D1-D2 = ml 5,00

D3 = ml 10 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A2 - servizi agricoli

SU = 500 mq + 30 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 1.500 mq in cui sono compresi mq 100 max destinati ad allevamento non suinicolo, e mq 50 max destinati ad attività artigianali di servizio non inquinanti

Hmax = ml 6,50

D1-D2 = ml 10,00

D3 = ml 10 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A8 - attività floristiche e vivaistiche

Sc = 0,60 della superficie destinata a tali attività

Hmax = ml 6,50

D1-D2 = ml 5,00

D3 = ml 10 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (P.S.A.) esclusivamente nel caso di superamento degli indici

6. tipi di intervento consentiti

Nuova edificazione

Art. 64 - Area normativa 16
(Zone urbanistiche E1, E3.2, H2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

I - opere di infrastrutturazione del territorio

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 65 - Area normativa 17

(Zone urbanistiche E1, E3.2, E4, E5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A1 - abitazione agricola

A2 - servizi agricoli

A3 - allevamento aziendale

A8 - attività floristiche e vivaistiche

2. condizioni limitative

Nel caso di **azienda agricola esistente provvista di fabbricati** che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 300 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di tre alloggi

Hmax = ml 6,50

D1-D2 = ml 5,00

A2 - servizi agricoli

SU = 500 mq + 30 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 1.500 mq in cui sono compresi mq 100 max destinati all'allevamento non suinicolo, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore, e mq 50 max destinati ad attività artigianali di servizio non inquinanti

Hmax = ml 5,00

D1-D2 = ml 10,00

A3 - allevamento aziendale

SU = è ammesso un incremento massimo del 20% della SU preesistente alla data di adozione della presente Variante generale al P.R.G.

Hmax = ml 5,00

D1-D2 = ml 10,00

A8 - attività floristiche e vivaistiche

Sc = 0,60 della superficie destinata a tali attività

Hmax = ml 6,50

D1-D2 = ml 5,00

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Ampliamento

Art. 66 - Area normativa 18

(Zone urbanistiche E1, E3.2, E4, E5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A1 - abitazione agricola

A2 - servizi agricoli

A3 - allevamento aziendale

A8 - attività floristiche e vivaistiche

2. condizioni limitative

Nel caso di **azienda agricola esistente provvista di fabbricati** che attui interventi di demolizione e ricostruzione.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 300 mq, da realizzarsi in un unico edificio, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di tre alloggi

Hmax = ml 6,50

D1-D2 = ml 5,00

A2 - servizi agricoli

SU = 500 mq + 30 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 1.500 mq in cui sono compresi mq 100 max destinati all'allevamento non suinicolo, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore, e mq 50 max destinati ad attività artigianali di servizio non inquinanti

Hmax = ml 5,00

D1-D2 = ml 10,00

A3 - allevamento aziendale esclusivamente per bovini ed equini

SU = è ammesso un incremento massimo del 20% della SU preesistente alla data di adozione della presente Variante generale al P.R.G.

Hmax = ml 5,00

D1-D2 = ml 10,00

A8 - attività floristiche e vivaistiche

Sc = 0,60 della superficie destinata a tali attività

Hmax = ml 6,50

D1-D2 = ml 5,00

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Demolizione e ricostruzione

Nuova edificazione

Art. 67 - Area normativa **19**

(Zone urbanistiche E1, H1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

2. condizioni limitative

Uso ammesso solo se previsto o consentito dalla pianificazione di settore e/o conformemente alla legislazione vigente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

Le caratteristiche funzionali, dimensionali e di localizzazione degli impianti per la distribuzione del carburante dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. 18 agosto 1994, n° 33 e alle disposizioni delle presenti norme.

La realizzazione di nuovi impianti è consentita esclusivamente per la rilocalizzazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 47/78, di impianti esistenti all'interno dello stesso perimetro.

I nuovi impianti potranno essere localizzati nelle aree destinate a rispetto stradale, occupando anche l'area retrostante per un'ulteriore profondità comunque non superiore a ml 20.

La superficie minima di servizio per i vari tipi di impianto e la distanza minima tra impianti sono fissate dai commi 3 e 4 dell'allegato 1 di cui all'art. 3 della L.R. 33/94.

In ogni caso la distanza tra accesso e uscita dall'area di rifornimento non potrà essere inferiore a ml 10.

I fabbricati di servizio, per i vari tipi di impianti, saranno realizzati rispettando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) H = altezza massima = ml 5,00
- b) distanza minima dai confini = ml 5,00
- c) superficie utile massima realizzabile (escluse le pensiline):
 - 1) per il chiosco = mq 50
 - 2) per la stazione di rifornimento = mq 100
 - 3) per la stazione di servizio = mq 200

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività; nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 68 - Area normativa 20
(Zona urbanistica E1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano di Sviluppo e Localizzazione

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 69 - Area normativa 21
(Zona urbanistica E2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata
A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica
N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

2. condizioni limitative

Nel caso di insediamento di nuove aziende

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano di Sviluppo o Localizzazione

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 70 - **Area normativa 22** (Zona urbanistica E2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata

N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

2. condizioni limitative

Nel caso di aziende esistenti.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 71 - Area normativa **23** (Zona urbanistica E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - residenza

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., senza incremento di SU.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentito il recupero a fini residenziali delle SC (SU+SAC) preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SC e con un minimo di superficie di 20 mq.

La concessione è da ritenersi onerosa per le parti di intervento di dimensioni eventualmente superiori alla SU di 200 mq +10 mq ogni Ha di SAU

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 72 - Area normativa 24

(Zone urbanistiche E4, E5, E8)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

N2 - attività di lavorazione agricola per conto terzi

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentito un incremento della SU abitativa nella misura max del 50% della SU abitativa esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

L'incremento di SU consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; in tipologie a corpi separati la quota di SU in incremento potrà essere ricavata mediante trasformazione dei rustici.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti agli usi sopra ammessi, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 73 - **Area normativa 24.1** (Zone urbanistiche E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A7 - attività agrituristiche

2. condizioni limitative

Usi ammessi se esistenti, sia se di nuovo insediamento

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 300 mq, da realizzarsi in un unico edificio, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore.

L'incremento di SU consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; in tipologie a corpi separati la quota di SU in incremento potrà essere ricavata mediante trasformazione dei rustici.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti agli usi sopra ammessi, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 74 - Area normativa 25

(Zone urbanistiche E4, E5, E6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

A6 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Negli interventi trasformativi le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aereazione devono essere strettamente pertinenti la destinazione d'uso prevista.

Sono esclusi volumi precari e prefabbricati.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

L'intervento deve essere prioritariamente rivolto al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in subordine, solo qualora non vi siano spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova edificazione per una quota non superiore al 50% della superficie coperta consentita in rapporto all'uso ammesso, una volta detratta da questa quella già esistente o ricavata all'interno dei fabbricati esistenti.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 75 - **Area normativa 26** (Zona urbanistica E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- A6 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

2. condizioni limitative

Nel caso di morte o invalidità permanente del titolare della azienda agricola o nel caso di forzato abbandono dell'attività agricola imposto da espropriazione per pubblica utilità di una parte rilevante dei terreni dell'azienda o da altra causa di forza maggiore.

Ovvero nel caso di edifici costruiti da non meno di 10 anni dalla data di richiesta di concessione di mutamento d'uso, qualora gli stessi non siano più funzionali all'attività agricola, avendo già dismesso l'attività agricola da almeno 3 anni colui che, alla data di adozione del presente P.R.G., ha titolo a richiedere la concessione ovvero colui che ad esso è subentrato nella conduzione agricola dei fondi; quanto sopra è certificato dalla perdita del titolo di imprenditore agricolo e dalla avvenuta cancellazione dell'azienda agricola dalla iscrizione a fini fiscali.

Ovvero nel caso di prosecuzione dell'attività agricola da parte del proprietario venga attestato che i fabbricati oggetto di richiesta di concessione di mutamento d'uso siano stati dismessi da ogni utilizzazione agricola da almeno 3 anni e che gli stessi eccedono le necessità di volumi edilizi abitativi dell'azienda e che non possono essere recuperati a fini produttivi agricoli, trovandosi a distanza tale dal centro aziendale da non giustificare la convenienza al recupero funzionale.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentito il recupero a fini residenziali della SC (SU+SAC) preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SC e con un minimo di superficie di 20 mq.

Bassi servizi e precari, previo parere della Commissione Edilizia, dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Il mutamento d'uso rende obbligatorio l'accatastamento al NCEU e, se dovuta, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ex lege n° 10/1977 e comporta l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità su tutti i terreni di proprietà della medesima ditta cui sono intestati i fabbricati in oggetto costituenti l'unità aziendale alla data di dismissione dell'attività; prima del ritiro della concessione edilizia per il mutamento d'uso

dovrà essere presentato il certificato di avvenuta registrazione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

L'apposizione del vincolo è condizione necessaria anche qualora al momento della richiesta di mutamento d'uso sia già intervenuto scorporo dei fabbricati dai terreni agricoli.

Si applicano in ogni caso sui terreni pertinenti all'azienda agricola le limitazioni alla edificazione conseguenti all'avvenuto sfruttamento degli indici di P.R.G. per la realizzazione degli edifici esistenti.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 76 - Area normativa **27** (Zona urbanistica E5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

E' consentito il recupero a fini residenziali delle SC (SU+SAC) preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SC e con un minimo di superficie di 20 mq.

Bassi servizi e precari, previo parere della Commissione Edilizia, dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Il mutamento d'uso rende obbligatorio l'accatastamento al NCEU e, se dovuta, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ex lege n° 10/1977 e comporta l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità su tutti i terreni di proprietà della medesima ditta cui sono intestati i fabbricati in oggetto costituenti l'unità aziendale alla data di dismissione dell'attività; prima del ritiro della concessione edilizia per il mutamento d'uso dovrà essere presentato il certificato di avvenuta registrazione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

L'apposizione del vincolo è condizione necessaria anche qualora al momento della richiesta di mutamento d'uso sia già intervenuto scorporo dei fabbricati dai terreni agricoli.

Si applicano in ogni caso sui terreni pertinenti all'azienda agricola le limitazioni alla edificazione conseguenti all'avvenuto sfruttamento degli indici di P.R.G. per la realizzazione degli edifici esistenti.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 77 - Area normativa **28**

(Zone urbanistiche E5, E6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - residenza

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

SU_{max} = 160 mq di SU

SAC_{max} = 160 mq di SU

H_{max} = ml 6,50 o quella preesistente

D1 = ml 5 o quella preesistente per interventi conservativi, manutentori e adeguativi

D2 = ml 5 o quella preesistente per interventi conservativi, manutentori e adeguativi

Sp = vedere definizione di cui all'art.4.2

E' consentito il recupero a fini residenziali delle SC (SU+SAC) preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SC e con un minimo di superficie di 20 mq.

Gli edifici ed i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti ad uso residenziale, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori.

Bassi servizi e precari, previo parere della Commissione Edilizia, dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

L'intervento non può portare alla formazione di nuove unità immobiliari.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a vincolo conservativo secondo le norme specifiche di P.R.G.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Ampliamento

Demolizione e ricostruzione

Art. 78 - Area normativa **29**

(Zone urbanistiche B2, E6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale
- R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10
- T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

2. condizioni limitative

Usi di cui al precedente punto 1. ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Su max = incremento massimo nella misura del 30% della Su (relativa ad usi ammessi nella presente area normativa) preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Hmax = ml 8.

L'intervento può portare anche alla formazione di nuove unità immobiliari e alla trasformazione di fabbricati rustici.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Per i soli usi R attinenti alla funzione abitativa e ammessi per le sole zone urbanistiche E6, si applicano i parametri di cui al punto 3 dell'Area Normativa 28

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

- Interventi conservativi
- Interventi manutentori
- Interventi adeguativi
- Ampliamento

Art. 79 - Area normativa **30** (Zone urbanistiche B2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - residenza

2. condizioni limitative

In assenza o insufficienza di volumi idonei al recupero con soli interventi conservativi.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Su max = incremento massimo nella misura del 30% della Su esistente (relativa ad usi ammessi nella presente area normativa) alla data di adozione del presente P.R.G. con un massimo di mq 70.

L'incremento di Su consentito dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno delle volumetrie esistenti e solo in carenza di spazi idonei la rimanente quota potrà essere realizzato in ampliamento.

Hmax = ml 8.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

L'intervento non può portare alla formazione di nuove unità immobiliari.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a vincolo conservativo secondo le norme specifiche di P.R.G.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Ampliamento

Art. 80 - Area normativa **31** (Zona urbanistica E7, F2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

U - usi in atto

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In caso di cessazione dell'attività, il Sindaco su parere della Commissione Edilizia può autorizzare usi analoghi, purchè appartenenti allo stesso raggruppamento di funzione e purchè esenti da esiti nocivi o molesti e fatte salve altre prescrizioni ed eventuali vincoli.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 81 - Area normativa **32** (Zona urbanistica E8)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - residenza

2. condizioni limitative

Nel caso di strutture inidonee a recuperi produttivi.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

SU max = 150 mq

Hmax = ml 8,00

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Contestualmente all'intervento di totale demolizione e parziale ricostruzione deve essere realizzato il risanamento delle aree di pertinenza da destinarsi a superficie permeabile organizzata a verde.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Demolizione e ricostruzione

Art. 82 - Area normativa **33** (Zona urbanistica E8)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

P1 - industria e artigianato compatibili

2. condizioni limitative

Nel caso di strutture edilizie idonee a recuperi produttivi e limitatamente allo stoccaggio delle merci ed al ricovero di macchine ed attrezzature.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

SU max = SU preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Gli spazi fisici e le strutture possono essere destinati con riferimento agli usi ammessi solo per stoccaggio delle merci e deposito di macchine ed attrezzature.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi manutentori

Art. 83 - Area normativa 34

(Zone urbanistiche E1, E3.1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

I - opere di infrastrutturazione del territorio

U - usi in atto

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Art. 84 - Area normativa 35
(Zona urbanistica F1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S7 - attività sportive

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia sedi nuovo impianto, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 85 - Area normativa 36
(Zona urbanistica F2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S3 - sanità ed altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 86 - Area normativa 37
(Zona urbanistica G2)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S2 - istruzione

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 87 - Area normativa **38** (Zona urbanistica G3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S1 - pubblica amministrazione

S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

S4 - organizzazioni associative

S5 - organizzazione del culto religioso

S6 - attività ricreative e culturali

S8 - difesa e protezione civile

S10- attrezzature cimiteriali

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 88 - Area normativa 39
(Zona urbanistica G5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

S9 - servizi tecnici e tecnologici

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 89 - Area normativa 40
(Zona urbanistica E1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica

2. condizioni limitative

Uso ammesso se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. o di nuovo insediamento.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

TITOLO I

CAPO IV

USI

Art. 90 - Articolazione degli usi

Gli usi disciplinati dal presente P.R.G. sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale che comprende:

- A1 - abitazione agricola
- A2 - servizi agricoli
- A3 - allevamento aziendale
- A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata
- A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica
- A7 - attività agrituristiche
- A8 - attività florovivaistiche

C - Funzione commerciale che comprende:

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- C6 - distribuzione di carburante per autoveicoli
- C7 - attività produttive laboratoriali di tipo artigianale compatibili

D - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:

- D1 - intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - attività professionali e imprenditoriali

I - Opere di infrastrutturazione del territorio

N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo che comprende:

- N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole
- N2 - attività di lavorazione agricola per conto terzi

P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:

- P1 - industria e artigianato compatibili

R - Funzione abitativa che comprende:

R - residenza

S - Funzione di servizio che comprende:

- S1 - pubblica amministrazione
- S2 - istruzione
- S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- S4 - organizzazioni associative
- S5 - organizzazione del culto religioso
- S6 - attività ricreative e culturali
- S7 - attività sportive
- S8 - difesa e protezione civile
- S9 - servizi tecnici e tecnologici
- S10 - attrezzature cimiteriali

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:

- T1 - alberghi
- T2 - attività ludiche a carattere privato

U - Usi in atto

Nella realizzazione degli interventi previsti dalle presenti norme devono comunque essere rispettati gli standard urbanistici prescritti:

- dall'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. nonché da altre leggi e normative di settore vigenti;
- dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 come modificato dall'art. 2, 2° comma della legge 122/89 da applicarsi, ai sensi dell'art. 37, 3° comma, della L.R. 47/78 e s.m., anche agli interventi e ristrutturazioni da realizzarsi nelle zone omogenee B.

Sono fatte salve prescrizioni di standard aggiuntive disposte dalle presenti norme rispetto a quanto definito dalle normative citate.

Art. 91- Uso A1
Abitazione agricola
(aree normative 15, 17, 18)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola

2. specificazione delle attività ammesse

Abitazione dell'operatore agricolo come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47: comprende le attività necessarie per la permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione.

3. spazi fisici e strutture

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderie e stenditoio, cantina, per i quali deve essere prevista una superficie SAC minima in rapporto alla SC interessata all'intervento nella misura di seguito prescritta e nei casi specificati per ogni Area Normativa.

4. standards

/

5. prescrizioni

SAC minima = 0,25 mq/mq SC

Art. 92 - Uso A2**Servizi agricoli**

(aree normative 15, 17, 18)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

4. standards

/

5. prescrizioni

Distanza minima dai confini = ml 10 per i volumi fuori terra; ml 5 per i locali interrati

Vi = 0,5

Art. 93 - Uso A3**Allevamento aziendale**

(aree normative 15, 17, 18)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

Allevamento zootecnico con esclusione dei suini

3. spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

4. standards

/

5. prescrizioni

Hmax = ml 5,00

VI = 0,5

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = ml 50

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle zone urbanistiche E6, E7 = ml 20

Art. 94 - Uso A4

Attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale

(aree normative 20, 21, 22)

1. funzione di appartenenza

Funzione direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati all'allevamento bovini ed avicunicoli (spazi per la stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio), agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito connessi, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del personale di custodia.

4. standards

/

5. prescrizioni

$U_f = 0,30$

$H_{max} = ml\ 8,00$

$V_i = 0,5$

Distanza minima dai confini = ml 30

$S_m = mq\ 50.000$ per interventi di nuova edificazione

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = ml 1.000

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle zone urbanistiche E6, E7 = ml 60

L'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq 150 di SC.

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Gli immobili destinati al presente Uso A4 non possono essere alienati prima di quindici anni dalla data di abitabilità.

Art. 95 - Uso A5**Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola**

(aree normative 25, 26)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

2. specificazione delle attività ammesse

Comprende gli spazi funzionali ad una economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale non condotta da operatori agricoli a titolo principale.

3. spazi fisici e strutture

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SC

5. prescrizioni

Sm = 10.000 mq

H = ml 3 o quella esistente se superiore

Superficie coperta destinabile al ricovero di attrezzi = mq 20

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

Art. 96 - Uso A6

Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
(aree normative 21, 25, 26, 40)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e non è esercitata da addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, l'allevamento, la cura, l'addestramento di animali da compagnia, da sella, da gara, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

3. spazi fisici e strutture

/

4. standards

/

5. prescrizioni

$S_m = 10.000 \text{ mq}$

Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizi annessi = 50 mq

Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre = mq 20

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi = ml 30

Ogni 10 mq di SF deve essere definita una superficie a verde di almeno mq 1.000, con 1 alberatura di H min. = 3 ml all'impianto, ogni 100 mq di superficie a verde

Art. 97 - Uso A7**Attività agrituristiche**
(area normativa 24 bis)**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola.

2. specificazione delle attività ammesse

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge Regionale 28 giugno 1994, n° 26. Si tratta di attività stagionale di ricezione, ospitalità e ristorazione, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 135 del C.C., singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del C.C., attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo e allevamento del bestiame, che devono comunque essere prevalenti.

3. spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate dalla suddetta legge.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi = 1 mq/mq di SC.

5. prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale di cui alla suddetta legge.

Art. 98 - Uso A8
Attività floristiche e vivaistiche
(aree normative 15, 17, 18)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di coltivazione floristica e vivaistica.

3. spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda ortofloristica o vivaistica.

4. standards

/

5. prescrizioni

Nel caso di formazione di nuova azienda è ammessa l'abitazione del titolare con SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU, fino ad un massimo di 300 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore.

La facoltà di cui sopra deve essere condizionata ad atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario o chiunque gli succeda nei diritti acquisiti, si impegna allo svolgimento delle attività floristiche e vivaistiche per un periodo non inferiore a dieci anni dalla data di abitabilità. Nel caso di cessazione delle attività di cui al presente Uso A8 prima dei citati dieci anni, non sarà ammessa alcuna modifica di destinazione d'uso, nè alcun intervento edilizio relativo ai fabbricati edificati prima che non siano trascorsi dieci anni dalla data di abitabilità.

Art. 99 - Uso C1**Vendita al dettaglio**

(aree normative 1, 5, 7, 8, 12 bis, 13, 29)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari con esclusione del commercio di autoveicoli.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- locali di esposizione;
- magazzino e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

5. prescrizioni

Secondo quanto disposto dal D.L. 31.03.1998 n° 114 (art. 4) per gli "esercizi commerciali di vicinato" è ammessa una superficie destinata alla vendita non superiore a 150 mq, mentre per le "medie strutture commerciali" la superficie di vendita può essere compresa tra 150 mq e 1.500 mq.

La presente normativa esclude l'ammissibilità di grandi strutture commerciali (superficie di vendita superiore 1.500 mq) e di nuovi Centri Commerciali.

Inoltre si stabilisce che nel caso di accorpamenti di esercizi di vendita preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., è ammesso un incremento del 20% della superficie di vendita preesistente.

Se l'accorpamento di cui sopra riguarda quattro o più esercizi di vendita è ammesso un incremento del 35% delle superfici di vendita preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

In caso di operazioni di accorpamento di cui ai precedenti commi, individuate nelle aree comprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.), le aree da destinare a parcheggio pubblico che non potessero essere prioritariamente localizzate (e cedute all'Amministrazione Comunale) nell'area oggetto dell'intervento, potranno essere reperite nelle aree a parcheggio preesistenti, purché comprese entro la distanza massima di metri lineari 100 dall'area oggetto d'intervento.

In tale eventualità si dovranno attivare le procedure per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico richieste e che non vengono realizzate.

Nel caso di operazioni di accorpamento con trasferimento delle strutture di vendita in zone esterne al perimetro del T.U. si applicano i parametri di cui al precedente punto 4.

Relativamente ad interventi di nuova localizzazione, in qualsiasi Zona Urbanistica in cui il presente Uso C1 è ammesso, di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, non conseguenti ad accorpamenti di cui ai commi precedenti, si applicano i parametri di cui al precedente punto 4.

Sono da rispettarsi le prescrizioni ulteriori definite dal D.L. 31 Marzo 1998 n° 114 e quelle definite dalla legislazione vigente in materia.

Art. 100 - Uso C2**Esercizio pubblico**

(aree normative 1, 4, 5, 8, 9, 12 bis, 13, 29)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

5. prescrizioni

Nel caso di SC > 400 mq, si tratta di attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6, della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 101 - Uso C3**Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita**

(aree normative 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 29)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica

Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo

Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio

Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)

Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa

Produzioni artistiche e di oggettistica minore

Attività similari

3. spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

5. prescrizioni

/

Art. 102 - Uso C4**Commercio all'ingrosso**

(aree normative 2, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 29, 33)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari

Commercio di autoveicoli ed assistenza

Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente

3. spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SC non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della SC complessiva nè a mq 150.

Art. 103 - Uso C5**Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni**

(aree normative 2, 8, 9, 10, 11, 12, 29, 33)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SC non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SC non superiore né al 50% della SC complessiva né a mq 150.

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 104 - Uso C6

Distribuzione di carburanti per autoveicoli

(aree normative 2, 8, 10, 11, 19, 29)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di riparazione e manutenzione di veicoli; autolavaggi, attività di soccorso stradale. Rivendite al dettaglio di carburanti per autotrazione ed eventuali attività integrate con la vendita di carburanti quali servizi di assistenza ai veicoli, servizi di lavaggio, ecc.

3. spazi fisici e strutture

Distributori, stazioni di servizio, officine di riparazione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SC

5. prescrizioni

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 190 n° 33. Nel caso l'intervento proposto riguardi un distributore di carburante senza altre attività, tale esame preventivo non è prescritto.

Art. 106 - Uso C7**Attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili**

(aree normative 1, 8, 29)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale

2. specificazione delle attività ammesse

Funzioni produttive a scala di laboratorio, con SC inferiore o uguale a 300 mq, collocate in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i requisiti di compatibilità con tali contesti.

3. spazi fisici e strutture

Laboratori e aree di pertinenza degli stessi adibiti alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite alle funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,75 mq/mq di SC
Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC
Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SC

5. prescrizioni

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 108 - Uso D1**Intermediazione monetaria e finanziaria**

(aree normative 1, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 12)

1. funzione di appartenenza

Funzione direzionale.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di produzione di beni immateriali ad elevata generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero che determinano una significativa attrazione di utenti esterni, oltre ai lavoratori impiegati) ad esempio:

- attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria;
- sedi di organizzazioni economiche, associazioni di categoria e professionali;
- sedi regionali e nazionali di partiti, associazioni politiche e altre organizzazioni associative;
- istruzione universitaria;
- attività fieristiche e congressuali;
- organismi e organizzazioni extraterritoriali.

3. spazi fisici e strutture

Sedi di istituti di credito, cambio, assicurazione, sedi di società finanziarie, sedi di istituti di previdenza, padiglioni fieristici, palazzi o sale per congressi, sedi di organismi internazionali; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

5. prescrizioni

Se la SC destinata ad uffici è > 300 mq, si tratta di attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di

quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 109 - Uso D2**Attività professionali e imprenditoriali**

(aree normative 1, 3, 4, 5, 7, 13)

1. funzione di appartenenza

Funzione direzionale.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese a contenuta generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero la cui attrazione è sostanzialmente limitata alle persone che vi lavorano, o ad un'utenza prevalentemente pedonale):

- attività di ricerca scientifica;
- attività di servizio alle persone;
- studi professionali;
- servizi medici, paramedici e veterinari;
- attività delle poste e delle telecomunicazioni;
- attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività simili.

3. spazi fisici e strutture

Uffici e studi privati, laboratori scientifici privati, laboratori per arti e mestieri, negozi e botteghe, uffici postali centrali e periferici, immobili per uffici, mostre, esposizioni, laboratori delle imprese e in generale per tutte le attività terziarie interne alle imprese produttive ma non localizzate presso il processo produttivo stesso; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di

SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

5. prescrizioni

Se la SC destinata ad uffici è > 300 mq, si tratta di attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4. 5. 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 110 - Uso I**Opere di infrastrutturazione del territorio****(aree normative 16, 34)****1. funzione di appartenenza****/****2. specificazione delle attività ammesse****Sono opere di infrastrutturazione del territorio:**

- le strade, comprese le strade agricole e forestali, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le ferrovie, compresi gli scali ferroviari e le aree di servizio alla mobilità ferroviaria
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- le opere di imboscamento.

3. spazi fisici e strutture**/****4. standards****/****5. prescrizioni****/**

Art. 111 - Uso N1

Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende
(aree normative 21, 22)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. specificazione delle attività ammesse

Comprende l'industria lattiero-casearia, l'industria vinicola.

3. spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, ai locali di deposito attrezzi e macchine agricole, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

Uf = 0,45

Hmax = ml 8,00

VI = 0,5

Distanza minima dai confini = ml 10

Sm = mq 5.000 per interventi di nuova edificazione

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq 150

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

Art. 112 - Uso N2

Attività di lavorazione agricola per conto terzi
(area normativa 24)

1. funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime; comprende inoltre l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

$U_f = 0,3$

$H_{max} = ml\ 8,00$

$V_f = 0,5$

Distanza minima dai confini = ml 10

$S_m = mq\ 10.000$ per interventi di nuova edificazione

Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione:

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = ml 50

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle zone urbanistiche E6, E7 = ml 20

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

Art. 113 - Uso P1**Industria e artigianato compatibili**

(aree normative 8, 9, 10, 11, 12, 33)

1. funzione di appartenenza

Funzione produttiva

2. specificazione delle attività ammesse

Processi produttivi collocati in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i requisiti di compatibilità con tali contesti..

3. spazi fisici e strutture

Costruzioni e aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché adibite a funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

Comprendono inoltre gli spazi destinati alla esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda e alla abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq

di SC

5. prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa, in corpo unico con gli elementi edilizi destinati alla produzione, per unità produttive con SC non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio con SC non superiore a 150 mq. Per aziende con superficie a destinazione produttiva non superiore a 600 mq è consentita la realizzazione di due alloggi con SC complessiva non superiore a 220 mq.

L'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella produzione o trasformazione; la superficie per esposizione e vendita potrà raggiungere un massimo di 0,25 mq/mq di superficie destinata alle altre attività.

Negli interventi di nuova costruzione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 20% della Sf disposto secondo il Regolamento del Verde.

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei

luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 114 - Uso R**Residenza**

(aree normative 1, 3, 5, 7, 8, 13, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 32)

1. funzione di appartenenza

Funzione abitativa.

2. specificazione delle attività ammesse

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di Igiene.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi;
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,15 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

/

Relativamente alle Aree normative 1, 3, 8, 26, 27, 28, 29, 30, 32 è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico.

Art. 115 - Uso S1**Pubblica amministrazione**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15

mq/mq

di SC

5. prescrizioni

Se la SC destinata ad uffici è > 300 mq, si tratta di attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4. 5. 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 116 - Uso S2**Istruzione**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 37)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

Se la SC destinata ad uffici è > 300 mq, si tratta di attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 117 - Uso S3**Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata**

(aree normative 2, 3, 5, 7, 8, 26, 27, 29, 36, 38)

1. funzione di appartenenza

Funzione direzionale - servizi.

2. specificazione delle attività ammesse

Servizi sanitari, ospedalieri e assimilabili, comprendenti il ricovero; ricoveri assistiti per lungodegenti; servizi di assistenza sociale, orfanatrofi, convitti, centri di rieducazione, centri per l'infanzia, centri sociali, centri anziani, comunità assistenziali, case di riposo e simili.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di

SC

5. prescrizioni

Si tratta di attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 118 Uso S4**Organizzazioni associative**

(aree normative 2, 3, 4, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazioni economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

/

Art. 119 - Uso S5**Organizzazione del culto religioso**

(aree normative 2, 3, 4, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq

di SC

5. prescrizioni

/

Art. 120 - Uso S6

Attività ricreative e culturali

(aree normative 2, 3, 4, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi;
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq

di SC

5. prescrizioni

Si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.P. 1/3/1991, tabella 2.

Art. 121 - Uso S7**Attività sportive**

(aree normative 2, 3, 5, 7, 8, 26, 27, 29, 35)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Attività sportive.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive;
- amministrazione, direzione e servizi (sedi di associazioni sportive, impianti per lo sport di base privi di tribuna per il pubblico, parchi gioco, stadi, piscine, campi da gioco e altri impianti dotati di strutture per il pubblico, laghetti per la pesca sportiva).

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di

SC

5. prescrizioni

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 122 - Uso S8**Difesa e protezione civile**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Giustizia e attività giudiziarie, sicurezza nazionale e ordine pubblico (Carabinieri, Polizia, Guardie di Finanza, Agenti di custodia), Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- amministrazione e servizi.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

/

Art. 123 - Uso S9**Servizi tecnici e tecnologici**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 39)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

4. standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

5. prescrizioni

/

Art. 124 - Uso S10**Attrezzature cimiteriali**

(area normativa 38)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

Servizi cimiteriali, tumulazione, inumazione, cremazione e culto dei defunti, nonché servizi civili e religiosi connessi.

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

4. standards

Parcheggi = 1 mq/10 mq di Sf

Verde = 1 mq/10 mq di Sf

5. prescrizioni

/

Art. 125 - Uso T1**Alberghi**

(aree normative 2, 3, 4, 29, 12 ter)

1. funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante, motels;
- relativi amministrazione, direzione e servizi;
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq

di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

5. prescrizioni

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un alloggio con SC non superiore a mq 150.

Art. 126 - Uso T2**Attività ludiche a carattere privato**

(aree normative 2, 3, 29)

1. funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights;
- impianti sportivi privati;
- parchi divertimento;
- relativi amministrazione, direzione e servizi;
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia.

4. standards

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

5. prescrizioni

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991, tabella 2.

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un solo alloggio con SC non superiore a mq 150.

Art. 127 - Uso U**Usi in atto**

(aree normative 14, 31, 34)

1. funzione di appartenenza

/

2. specificazione delle attività ammesse

Sono quelli certificati o attestati alla data di adozione del presente P.R.G.

3. spazi fisici e strutture

/

4. standards

/

5. prescrizioni

/

TITOLO I

CAPO V

SCHEDE GUIDA ALLA ATTUAZIONE

Art. 128 - Scheda guida alla attuazione n° 1
Zona per verde pubblico e attrezzato / G1

1. classificazione

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G1 destinata a verde pubblico la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

a) aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica.

Il Comune provvederà, in sede di attuazione del P.R.G., ad articolare ulteriormente la zona nei seguenti tipi:

b) aree a verde pubblico con prevalente funzione d'arredo e di supporto alla mobilità pedonale e ciclabile (non conteggiate come standard);

c) aree a verde con prevalente funzione ecologica: per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori, per la protezione di canali e corsi d'acqua (non conteggiate come standard).

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

La dotazione di verde pubblico del capoluogo deve essere potenziata principalmente attraverso:

a) la realizzazione di una rete principale di percorsi pedonali ciclabili arredati a verde e di connessione tra aree residenziali e servizi;

b) la individuazione di alcune nuove aree prossime alle zone residenziali esistenti e di nuova previsione tali da costituirsi come proposta effettiva per l'organizzazione di attività ludiche.

3. indirizzi attuativi

Alla classificazione delle zone a verde pubblico operata dal P.R.G. sono associati i seguenti indirizzi attuativi:

a) aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica

Il verde pubblico dovrà essere organizzato prevalentemente in funzione dell'utenza infantile e della popolazione anziana in rapporto anche alla prevedibile domanda del centro all'interno del quale si colloca.

Le aree di più modesta dimensione saranno prioritariamente da destinarsi ad una funzione di riposo, con punti di sosta attrezzati e copertura arborea costituita da soggetti radi ma di massa consistente e/o con impianti floreali.

Particolare attenzione è richiesta nell'uso, moderato, delle pavimentazioni (pedonali, aree di incontro e di sosta, ecc.) e nella collocazione di eventuali attrezzature.

Le aree di maggior estensione potranno essere attrezzate preferibilmente per il gioco ragazzi di età superiore e saranno provviste di attrezzature per il deposito di biciclette, di contenitori portarifiuti e saranno protette dalla viabilità anche con recinzioni, alberature, siepi;

b) aree a verde con prevalente funzione d'arredo

Individuano le aree interne o fiancheggianti o comunque connesse al sistema della mobilità veicolare e pedonale;

- c) aree a verde con prevalente funzione ecologica: per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori, per la protezione di canali e corsi d'acqua

Costituiscono fasce di protezione disposte lungo la viabilità principale in corrispondenza degli insediamenti residenziali: l'organizzazione del verde dovrà corrispondere agli scopi indicati.

All'interno di queste aree potranno essere ricavati percorsi ciclabili e pedonali.

Art. 129 - Scheda guida alla attuazione n° 2

Tutela delle alberature

Fino alla approvazione di uno specifico strumento di regolazione degli interventi sul verde pubblico e privato si applicano le seguenti disposizioni di tutela delle alberature naturali sotto l'aspetto ecologico, ambientale, estetico, presenti nel territorio comunale.

1. ambito di applicazione

Sono oggetto di tutela:

- a) gli alberi con un diametro del tronco di almeno cm 60, misurato ad una altezza di cm 100 dal suolo;
- b) gli alberi con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm 30;
- c) esemplari arborei della specie Tasso (*taxus baccata*), Quercia (tutte le specie) quando la circonferenza del tronco è pari o superiore a cm 30 ed arbustivi della specie biancospino (*crataegus mongyna*, *crataegus oxyantha*) quando il diametro della chioma è uguale o superiore a cm 200 di diametro se individuo isolato, oppure quando in associazione di individui forma una siepe con lunghezza pari o superiore a cm 300;
- d) gli alberi che, pur non avendo raggiunto le dimensioni di cui alle lettere precedenti, costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti.

2. Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm 15.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, olii, acidi o basi;
- fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno 2 m) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.). Nel caso di nuova edificazione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

3. interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento del livello freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi.

4. autorizzazioni alla deroga

Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Qualora ricorrano tali casi, ovvero altre gravi condizioni che rendano inevitabile l'abbattimento o la sostanziale modifica di alberi oggetto di tutela, l'interessato dovrà presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione, alla quale deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, delle specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (per esempio, planimetrie e perizie).

5. impianti in sostituzione

L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta oggetto di tutela è subordinata all'impegno da parte del richiedente e a proprie spese, per la sostituzione e il successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dal Comune.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al precedente punto.

6. impianti di compensazione

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica e con destinazione urbanistica di verde pubblico nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione, per il quale l'interessato verserà una somma commisurata alla piantagione di un nuovo esemplare e al suo mantenimento sino alla maturità.

7. sanzioni

Il Comune, con apposita delibera, stabilisce le ipotesi sanzionatorie cui si darà luogo per inottemperanza alle presenti norme.

8. progetto del verde negli interventi edilizi

Ad ogni richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto ed al progetto di sistemazione del verde alberato e non, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto.

In particolare dovranno essere prodotti:

- a) idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- b) localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione della specie;
- c) individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie indigene; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". In linea generale le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle elencate in allegato.

I moduli verdi di nuovo impianto potranno essere localizzati nelle aree di pertinenza degli insediamenti interessati, o in difetto, in aree proposte dall'Ufficio Tecnico comunale e localizzate in relazione a quanto definito dalla Tav. P3-Zonizzazione ambientale (Siti ed elementi ordinatori della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica).

9. elenco delle specie arboree consigliate

LATIFOGLIE

Acer	Campestre
Acer	Monspessulanum
Acer	Negundo
Acer	Opalus
Acer	Platanoides
Acer	Pseudoplatanus
Acer	Robrum
Acer	Saccharinum
Aesculus	Hippocastanum
Aesculus	Parviflora
Alnus	Cordata
Alnus	Glutinosa
Alnus	Incana
Betula	Pendula
Betula	Pubescens
Castanea	Sativa
Carpinus	Betulus
Carpinus	Ostrya
Celtis	Australis
Cercis	Syliquastrum
Cornus	Sanguinea
Cornus	Mas
Corylus	Avellana
Crataegus	Oxyantha
Crataegus	Monogyna
Fagus	Sylvatica
Fraxinus	Excelsior
Fraxinus	Ornus
Fraxinus	Oxyphilla (Angustifolia)
Juglans	Nigra
Juglans	Regia
Ilex	Aquifolium
Laburnum	Anagyroides
Ligustrum	Ovalifolium
Ligustrum	Vulgare

Magnolia	Grandiflora
Malus	Silvestris
Morus	Alba
Morus	Nigra
Ostrya	Carpinifolia
Platanus	Acerifolia
Populus	Alba
Populus	Nigra Pyramidalis
Populus	Nigra
Populus	Tremula
Prunus	Cerasifera
Prunus	Pissardi Nigra
Prunus	Domestica
Prunus	Avium
Pyrus	Communis
Quercus	Cerris
Quercus	Pubescens
Quercus	Robur
Quercus	Petrae
Robinia	Pseudoacacia
Salix	Alba
Salix	Caprea
Salix	Fragilis
Salix	Purpurea
Salix	Viminalis
Sorbus	Aria Communis
Sorbus	Aucuparia
Sorbus	Tomimalis (domestica)
Tilia	Cordata
Tilia	Platyphyllos
Ulmus	Glabra
Ulmus	Carpinifolia

CONIFERE

Abies	Alba
-------	------

Juniperus	Communis
Picea	Excelsa
Pinus	Nigra Austriaca
Pinus	Sylvestris
Taxus	Baccata

ELENCO DEGLI ARBUSTI E SIEPI CONSIGLIATI

Buxus sempervirens, Cornus Mas, Cornus Sanguinea, Cotinus Coggygria, Crataegus Monogyna, Crataegus Oxiacantha, Euonymus Europaeus, Hippophae Rhamnoides, Ilex Aquifolium, Ligustrum Vulgare, Lonicera Caprifolium, Lonicera Xilosteam, Puracantha coccinea, Rhamnus Catharticus, Rhamnus Frangula, Rosa Canina, Sambucus Nigra, Sarothamnus Scoparius, Spartium Junceum, Viburnum Lantana, Viburnum Opulus

Art. 130 - Scheda guida alla attuazione n° 3
Zona per servizi scolastici / G2

1. classificazione

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G2 destinata a servizi scolastici la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

S1 - servizi prescolastici (asilo nido, scuola materna);

S2 - scuola elementare;

S3 - scuola media inferiore;

S4 - altri istituti scolastici.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

Art. 131 - Scheda guida alla attuazione n° 4
Zona per servizi di interesse comune / G3

1. classificazione

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G3 destinata a servizi di interesse comune la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- I1 - pubblica amministrazione;
- I2 - sanità e altri servizi sociali;
- I3 - organizzazioni associative;
- I4 - organizzazione del culto religioso;
- I5 - attività ricreative e culturali;
- I6 - difesa e protezione civile;
- I7 - attrezzature cimiteriali;
- I8 - piazze e spazi aperti di esclusivo uso pedonale (sono privi di simbologia specifica sulla cartografia di P.R.G.).

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

Art. 132 - Scheda guida alla attuazione n° 5

Zona per parcheggio pubblico / G4

1. classificazione

I parcheggi pubblici sono dal P.R.G. classificati secondo la specifica destinazione funzionale, cui sono associati i seguenti indirizzi esecutivi:

P1 - Aree di sosta per autoveicoli, direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti

I posti macchina sono in genere disposti su una fila direttamente accessibili dalla viabilità di distribuzione urbana o su una o più file con interposta corsia di distribuzione.

Nelle aree di parcheggio di nuova realizzazione e in quelle soggette a ristrutturazione sono da evitarsi o da correggere, se esistenti, le situazioni di conflitto con la circolazione sulla viabilità e le condizioni di carenza di sicurezza dei pedoni.

Ove siano prevedibili frequenti operazioni di carico e scarico di merci dagli automezzi le singole piazzole dovranno essere facilmente accedibili dai marciapiedi convenientemente dimensionati per poter agevolare tali manovre.

L'arredo a verde dovrà essere commisurato alla dimensione e ubicazione dell'area di parcheggio, potendosi prevedere sia alberature (almeno 1 elemento arboreo di H non inferiore a 4 m ogni 3 stalli di sosta) sia sistemazioni con fioriere o a prato di eventuali aiuole o spartitraffico, garantendo comunque il massimo di accedibilità alle singole piazzole di parcheggio.

P2 - Aree di sosta mista per mezzi leggeri e pesanti

Tali aree sono individuabili all'interno di alcune zone produttive o a servizio di strutture poste lungo la viabilità principale (aree di sosta di mezzi pubblici, aree di sosta presso ristoranti, ecc.).

Separazione delle aree di sosta per le diverse tipologie di mezzi ospitati e adeguate aree per la manovra dei mezzi sono i principali elementi da riguardare nella organizzazione di tali aree.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. Indirizzi attuativi

/

Art. 133 - Scheda guida alla attuazione n° 6
Zona per servizi tecnologici / G5

1. classificazione

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G4 destinata a servizi tecnologici la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

T1 - impianti tecnologici per la captazione e distribuzione dell'acqua;

T2 - impianti tecnologici per la distribuzione di energia elettrica;

T3 - impianti tecnologici per le comunicazioni telefoniche;

T4 - impianti tecnologici per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti;

T5 - impianti tecnologici per la raccolta dei rifiuti ingombranti;

T6 - impianti tecnologici per la discarica di rifiuti solidi urbani.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

Art. 134 - Scheda guida alla attuazione n° 7
Zona per la mobilità / H1

1. classificazione

Le zone per la mobilità sono destinate agli usi C6 e si articolano in:

- a) ferrovia e attrezzature annesse;
- b) strade, aree destinate a strade e intersezioni stradali e relative fasce di pertinenza;
- c) assistenza veicoli e distribuzione carburanti esistenti;
- d) zona per la sosta autotreni.

Nelle tavole di P.R.G. le strade sono individuate e classificate nel seguente modo:

- viabilità extraurbana:
 - autostrade (tipo A);
 - strade primarie regionali (tipo B);
 - strade di rilievo intercomunale (tipo C);
 - strade di rilievo comunale (tipo F1);
 - strade locali (tipo F2);
- viabilità in ambito urbano:
 - strade di quartiere (tipo E);
 - strade locali (tipo F).

La classificazione sopraesposta è riassunta nelle seguenti tabelle:

VIABILITÀ EXTRAURBANA (esterna ai centri abitati)

<i>definizione PRG</i>	<i>classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)</i>	<i>caratteristiche tecniche della sezione di progetto (CNR, Norme tecniche, n. 78/80)</i>	<i>fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)</i>
- di tipo A: autostrade	autostrada (tipo A): strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsi di marcia, eventuale banchina pavimen- tata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune cate- gorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelera- zione.	CNR II (velocità 100-130 km/h, due carreggiate di 12 ml totale sezione 30 ml, incroci a livelli sfalsati, accessi regolati)	60 ml

VIABILITÀ EXTRAURBANA (esterna ai centri abitati)

<i>Definizione PRG</i>	<i>classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)</i>	<i>caratteristiche tecniche della sezione di progetto (CNR, Norme tecniche, n. 78/80)</i>	<i>fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)</i>
- di tipo B: strade primarie regionali (di interesse regionale o interregionale, ossatura principale della viabilità regionale, raccordata alla rete di Interesse nazionale)	strada extraurbana principale (tipo B): strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie a motore; per eventuali categorie di altri utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di accelerazione e decelerazio- ne.	CNR III (velocità 80-100 km/h, carreggiata 15,1 ml, totale sezione 18,6 ml, incroci a livelli sfalsati);	40 ml
- di tipo C: strade di rilievo intercomunale (di inte- resse subregionale; che svolgono funzione di raccordo tra le reti di interesse regionale o in- terregionale e la viabilità locale; di collegamento tra centri abitati princi- pali)	strada extraurbana secon- daria (tipo C): strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.	CNR IV (velocità 80-100 km/h, carreggiata 7,5 ml, totale sezione 10,5 ml, incroci a raso)	30 ml
- di tipo F1: strade di rilievo comu- nale (locali esterne ai centri abitati, di distribu- zione dei centri minori e delle aree agricole)	strada locale (tipo F): strada extraurbana opportu- namente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.	CNR V (velocità 60-80 km/h, carreggiata 7 ml, totale sezione 9,5 ml)	20 ml
- di tipo F2: strade locali (tutte le altre strade locali ester- ne ai centri abitati, sia pubbliche che private)	strada locale (tipo F): strada extraurbana opportu- namente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.	CNR VI (velocità 40-60 km/h, carreggiata 6 ml, totale sezione 8 ml.)	20 ml (10 ml. per le strade vicinali)

VIABILITA' URBANA (interna ai centri abitati)

<i>Definizione PRG</i>	<i>classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)</i>	<i>caratteristiche tecniche della sezione di progetto (CNR, Norme tecniche, n. 78/60)</i>	<i>fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)</i>
- di tipo D: strade di scorrimento (svolgono la funzione di scambio tra traffico urbano ed extraurbano)	strada urbana di scorrimento (tipo D): strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed eventuale corsia per il mezzo pubblico, banchine pavimentate e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.	(carreggiata 14,5 ml, totale sezione 23 ml)	20 ml
- di tipo E: strade di quartiere (di collegamento interno ai centri abitati)	strada urbana di quartiere (tipo E): strada ad unica carreggiata, con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterne alla carreggiata.	(carreggiata 7 ml, totale sezione 15,5 ml)	
- di tipo F: strade locali (di distribu- zione interna alle zone urbane e di accesso alle unità edilizie)	strada locale (tipo F): strada urbana opportuna- mente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.	(carreggiata 5,5 ml, totale sezione 9,5 ml)	

2. distanze di rispetto

Alla viabilità di P.R.G. si applicano le distanze di rispetto misurate a partire dal ciglio stradale secondo la classificazione riportata sulla tav. P2 di P.R.G., determinate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495.

Al riguardo si veda inoltre "Vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale" di cui al Titolo 2, capo II, art. 138

3. accessi

Gli accessi alla viabilità di P.R.G., esistente e di progetto, devono rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 44, 45, 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

4. studi di impatto ambientale

I progetti di viabilità extraurbana di tipo B devono essere completi della previsione delle misure di mitigazione che risultano necessarie in seguito allo studio di impatto ambientale; tra tali misure devono comunque essere previsti:

- attraversamenti pedonali protetti;
- attraversamenti a protezione delle specie ambientali;
- aree marginali alle sedi stradali destinate all'equipaggiamento vegetazionale per la mitigazione degli impatti;
- percorsi e attraversamenti ciclabili.

5. prescrizioni per la zona H

Le zone di tipo H destinate alla sosta e al parcheggio autotreni e ai relativi servizi, si attuano mediante concessione subordinata alla approvazione di P.P. di iniziativa pubblica o privata. Nuove costruzioni sono ammesse con indici da definirsi sulla base di un progetto unitario esteso all'area di intervento; tale progetto potrà eventualmente prevedere la realizzazione di un alloggio per personale di sorveglianza nella dimensione max di 130 mq di SC.

Art. 135 - Scheda guida alla attuazione n° 8

Percorsi ciclabili

1. classificazione

Gli elaborati cartografici relativi alla "Classificazione della viabilità" individuano i principali percorsi ciclabili esistenti e di progetto.

I percorsi ciclabili non sono indicati come zona urbanistica, ma possono essere localizzati o in corrispondenza di zone H esistenti o di progetto, o in altre zone urbanistiche (G, F o E1). Possono anche essere inclusi all'interno di aree di espansione in corso di attuazione, oppure di aree di nuova previsione; in quest'ultimo caso la realizzazione degli stessi è da considerarsi a carico dei comparti medesimi, come indicato dalle schede urbanistiche relative ad ognuno.

Nel caso i percorsi individuati ricadano in zona B è previsto l'obbligo di costituire una servitù di passaggio nel momento in cui verrà realizzato l'intervento sul lotto interessato.

La progettazione esecutiva stabilirà le caratteristiche dimensionali e le specifiche tecniche dei percorsi e dovrà curarsi dei rapporti funzionali e visivi tra percorso e suo intorno immediato.

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

Art. 136 - Scheda guida alla attuazione n° 9

Prescrizioni per l'edificazione

1. edifici accessori in zone edificate

La realizzazione di edifici accessori quali garages, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purchè tali costruzioni vengano realizzate, sia dal punto di vista architettonico che da quello dei parametri ed indici urbanistici, in coerenza con l'edificio o gli edifici esistenti nel lotto. A tal fine, in sede di richiesta di concessione, il progetto dovrà essere esteso anche alle parti già esistenti, così come il calcolo degli indici urbanistici.

E' consentita la costruzione sul confine di proprietà o, comunque, a distanza inferiore a quella di norma nel caso in cui tali edifici accessori siano completamente interrati. Qualora inoltre lo imponga la quota di allaccio alla pubblica fognatura, è consentita una emergenza fino ad un massimo di ml 1,20 dalla quota del marciapiede stradale e dai terreni circostanti con essi confinanti.

E' ammessa la costruzione in aderenza con altezze superiori a quella del precedente comma e comunque fino ad un massimo di ml 2,40 qualora esista l'accordo tra i proprietari confinanti, che deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2. allineamenti pianoaltimetrici

Nel caso in cui, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, se ne ravveda la necessità per l'ottenimento di un più corretto disegno urbanistico della zona, potranno essere prescritte maggiori o minori altezze del costruendo edificio e maggiori o minori distanze da spazi pubblici, in allineamento a edifici preesistenti immediatamente adiacenti.

Quanto sopra, comunque nel pieno rispetto dell'indice di visuale libera e di tutti gli altri indici prescritti per la zona oggetto dell'intervento edilizio.

3. edificazione in aree contigue

Fatta eccezione per le zone agricole il calcolo degli indici di cui alle presenti norme, per la definizione delle superfici e dei volumi realizzabili, può essere riferito soltanto ad aree fisicamente contigue e con unica classificazione nelle tavole di piano.

4. accessi carrai

Il percorso di accesso veicolare ai lotti dovrà essere realizzato in modo che il tratto di immissione alla viabilità pubblica o di uso pubblico, per almeno ml 3,50 risulti perfettamente pianeggiante.

Parimenti la posizione del cancello di chiusura dell'accesso carraio dovrà essere arretrata dal confine verso la viabilità di almeno ml 3,50.

5. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

Art. 137 - Scheda guida alla attuazione n° 10**Zona per attività produttive e tecnico distributive insediate soggette a particolari limitazioni / D4****1. classificazione**

Si tratta di aree occupate da insediamenti a carattere produttivo o tecnico distributivo nelle quali si dovrà tendere alla eliminazione o alla mitigazione degli impatti negativi ovvero alla programmazione nel lungo periodo di interventi di trasformazione o dismissione delle attività

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

/

TITOLO II

NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

Art. 138 - Articolazione delle norme attinenti al sistema dei vincoli

Nel presente testo sono contenute le norme relative ai vincoli che agiscono sul territorio in forza di leggi, di piani approvati, di determinazioni del P.R.G., incidendo sulle possibilità, sulle forme, sulle procedure, non sui contenuti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le quali ubbidiscono viceversa a logiche di pianificazione espresse normativamente dal corpo delle "norme urbanistiche".

L'articolazione delle norme relative al sistema dei vincoli è la seguente:

CAPO I - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI (sono rappresentati sulla Tav. 2.1 di P.R.G. *Carta dei vincoli* in scala 1:10.000)

- Vincolo idraulico
- Vincolo cimiteriale
- Tutela delle cose di interesse artistico e storico
- Protezione delle bellezze naturali
- Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Rispetto a elettrodotti
- Rispetto ai pozzi idropotabili
- Rispetto a metanodotti
- Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze

CAPO II - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G. (sono rappresentati sulle tavv. P1.1+P1.11 di P.R.G. in scala 1:5.000)

- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale
- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale
- Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale
- Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale
- Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale
- Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o scenari di valore ambientale
- Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo
- Limite di arretramento della edificazione
- Rispetto all'abitato.

TITOLO II

CAPO I

VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

Art. 139 - Vincolo idraulico**1. legge istitutiva**

TESTO UNICO SULLE OPERE IDRAULICHE, REGIO DECRETO 25 LUGLIO 1904, n° 523

2. oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche.

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori".

Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori".

Art. 140 - Vincolo cimiteriale**1. legge istitutiva**

REGIO DECRETO 27 LUGLIO 1934, n° 1265

2. oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 200 ml dal perimetro di cimitero (art. 338), salvo quando diversamente disposto da provvedimenti previsti dalla suddetta legge.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934

Facoltà del Prefetto di emettere Decreto (attualmente sostituito da provvedimento del Sindaco) di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di ml 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di ml 50 per gli altri comuni (¹).

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

¹) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1.

Altri riferimenti:

- L.R. 4.5.1982 n° 19 art. 43 e art. 5;

- Circ. Reg. 16.10.1984 prot. 61.2.6/12575.

Art. 141 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico**1. legge istitutiva**

LEGGE 1/6/1939 n° 1089

2. oggetto del vincolo

- a) le cose che interessano la paleontologia;
- b) le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà;
- c) le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1);
- d) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2).

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero della Pubblica Istruzione (artt. 2-3).

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Inserimento negli elenchi ministeriali.

Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (art. 2-3).

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11).

Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con l'obbligo dei privati a rimborsare allo Stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17).

Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18).

Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21).

Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione (artt. 23-24).

Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro della Pubblica Istruzione, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31).

Facoltà di espropriare per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro della Pubblica Istruzione a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54).

Art. 142 - Protezione delle bellezze naturali

1. legge istitutiva

LEGGE 29 GIUGNO 1939, n° 1497, PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

2. oggetto del vincolo

Località sottoposte a vincolo paesistico per effetto dell'art. 1 del D.M. 21 settembre 1984, convertito in Legge con modificazioni dalla L. 8 agosto 1985, n° 431. Tali località sono perimetrate nella tav. P2 del presente P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di distruggere e di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'esteriore aspetto del bene protetto dalla presente legge (art. 7).

Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire sui beni ricompresi nelle zone vincolate alla preventiva autorizzazione dell'Ente preposto (art. 7), e di non cominciare i lavori senza aver avuto la preventiva autorizzazione; secondo quanto disposto dalla circolare regionale del 10 ottobre 1985 l'autorizzazione è di competenza Comunale per la delega disposta dalla legge regionale 1 agosto 1978, n. 26; il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, deve rilasciare o negare l'autorizzazione entro 60 giorni e trasmettere copia dell'autorizzazione e relativa documentazione alla Regione e al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (che ha facoltà di annullare l'autorizzazione nei successivi 60 giorni, con provvedimento motivato). Il privato può ricorrere direttamente al Ministero nel caso di mancata risposta da parte del Comune entro i 60 giorni previsti. Non vale comunque il silenzio-assenso. Gli interventi per cui non è richiesta autorizzazione, secondo la Regione Emilia-Romagna, oltre a quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, sono quelli indicati dalla legge regionale n. 47/1978 come Restauro Scientifico e Restauro e risanamento conservativo, "con le eventuali limitazioni derivanti dall'obbligo di non alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici".

Divieto di porre in opera in prossimità dei luoghi e delle cose protette di cartelli o altri mezzi di pubblicità, se non previa autorizzazione (art. 14).

Art. 143 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.

1. legge Istitutiva

D.M. 1/4/1968 n° 1404

L.R. 7/12/1978 n° 47

D.L. 30/4/1992 n° 285

D.P.R. 16/12/1992 n° 495

D.L. 10/9/1993 n° 360

2. oggetto del vincolo

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

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

- le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 5 m per le strade di tipo A, B
 - . 3 m per le strade di tipo C, F
- le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 3 m per le strade di tipo A
 - . 2 m per le strade di tipo B.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

/

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Classificazione operata in base al D.L. 285/1992.

5. contenuti ed effetti del vincolo

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

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

Edifici preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., che siano compresi nelle fasce di rispetto stradale e che tuttavia non siano compresi nelle Zone di tutela della struttura centuriata e nelle Zone di tutela degli elementi della centuriazione, che non siano più connessi con l'attività agricola e che non siano classificati negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. come beni storici, tipologici, ambientali o testimoniali, possono essere sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione in zona agricola esterna alla fascia di rispetto, con SC preesistente, o in alternativa con SU max = 160 mq, e SAC max = 100 mq.

Art. 144 - Distanze minime a protezione del nastro ferroviario**1. legge istitutiva**

L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.

D.P.R. 11/7/1980 n° 753

2. oggetto del vincolo

Distanze dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti di edifici o manufatti di qualunque specie all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.):

- distanza minima 30 m;
- distanza minima 50 m in caso di fornaci, fucine e fonderie.

Specifiche disposizioni sono dettate per la messa a dimora di siepi o piante, per la costruzione di muri di cinta o recinzioni, per l'escavazione.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

E' vietato costruire o ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie (art. 49); sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi, manutentori, mentre gli interventi di ampliamento, se ammessi dalle norme della zona urbanistica corrispondente, sono ammessi purchè l'ampliamento avvenga senza diminuire la distanza dalla ferrovia.

Per ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente al 15 novembre 1980, il vincolo si applica, a partire dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della Prefettura competente dell'avviso dell'avvenuta approvazione, a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi entro la data suddetta; i comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie (art. 50).

Distanze inferiori possono essere autorizzate in relazione a quanto stabilito dall'art.60 del D.P.R. 753/1980.

Art. 145 - Corridoio infrastrutturale competente al tracciato di progetto della Variante alla S.S. n° 253 "San Vitale"

1. fonte Istitutiva

P.R.G.

2. oggetto del vincolo

Aree comprese entro i limiti indicati nelle tavole di zonizzazione a lato del tracciato di progetto della Variante alla S.S. n° 253 "San Vitale".

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

/

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

All'interno della fascia delimitata con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di qualsiasi fabbricato.

Art. 146 - Rispetto a elettrodotti

1. legge istitutiva

D.P.R. 21/6/1968 n° 1062 (come modificato da D.M. 16 gennaio 1991, pubblicato su G.U. 16 febbraio 1992, e D.P.C.M. 23 aprile 1992, pubblicato in G.U. 6 maggio 1992, n° 104)

2. oggetto del vincolo

Aree circostanti i conduttori e le parti in tensione di cabine o sottostazioni elettriche per le seguenti distanze:

- linee a 132 KV <FT101> +10 m;
- linee a 220 KV <FT101> +18 m;
- linee a 380 KV <FT101> +28 m.

Per le linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopraindicate.

Per le linee a tensione inferiore a 132 KV si applicano le distanze previste dal D.M. 16/1/1991.

Per le linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto sono stabilite da apposita commissione tecnico-scientifica istituita dal Ministero dell'Ambiente.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Rispetto nei confronti della viabilità, dell'edificazione, dell'attraversamento di ferrovie, ponti e viadotti e della coesistenza con opere diverse.

E' fatto obbligo per ogni intervento previsto in prossimità dei tracciati indicati nelle tavole di P.R.G. di richiedere agli enti preposti il nulla-osta di competenza.

Art. 147 - Rispetto ai pozzi idropotabili

1. legge istitutiva

D.P.R. 25/5/1988 n° 236

2. oggetto del vincolo

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.

E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

Art. 148 - Rispetto a metanodotti**1. legge istitutiva**

D.M. 24 novembre 1984

2. oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 12 ml a partire dal tracciato stesso, come indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

Art. 149 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze**1. legge istitutiva**

R.D.L. 8 maggio 1904, n° 368, Testo Unico sulle bonificazioni

2. oggetto del vincolo

Corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, nonché argini, strade e altre pertinenze consorziali.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Il vincolo è regolato tramite il Regolamento del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale successive modificazioni e integrazioni.

4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

5. contenuti ed effetti del vincolo

Obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni tutelati.

Obbligo di rispetto di una fascia accessibile di 5 ml lungo i cigli dei canali, riservata alla manutenzione degli stessi.

Divieto assoluto di taglio di argini o alterazione delle sezioni dei canali, aratura e coltivazione negli alvei, nelle scarpate e sommità arginali e nelle zone di rispetto fino a 3 ml dal ciglio dello scolo o dal piede degli argini dei canali.

Divieto assoluto di costruzione di fabbriche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10 ml dal ciglio o dal piede esterno dell'argine.

La fascia minima di 10 metri è sempre prevista anche se non individuata graficamente negli elaborati cartografici della presente Variante Generale; entro tale fascia non è ammesso alcun tipo di intervento (anche solo manutentorio) se non previo parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo

Edifici preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., che siano compresi nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo e che tuttavia non siano compresi nelle Zone di tutela della struttura centuriata e che non siano definiti beni ambientali o testimoniali, possono essere sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione in zona agricola esterna alla fascia di rispetto, con SC preesistente, o in alternativa con SU max = 160 mq, e SAC max = 100 mq.

Per quanto riguarda il C.E.R. gli elaborati cartografici della presente Variante Generale definiscono le relative zone d'acqua e le rispettive fasce laterali di rispetto della profondità di ml 50.

In relazione agli effetti indotti che il C.E.R. ha sul territorio in termini di impatto visivo relativamente alle zone agricole sottoposte a tutela della struttura centuriata e più in generale sul territorio agrario comunale, si stabilisce che, nell'ambito comunale ed a cura dell'Ente proprietario dell'infrastruttura, debbano essere realizzate e mantenute siepi vegetali cespugliate localizzate lateralmente al tracciato del C.E.R., finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo negativo rilevato, e che concorrono al riequilibrio ecologico ed alla rigenerazione ambientale del territorio.

Tali barriere dovranno essere costituite da elementi vegetali arbustivi di cui al Titolo I, Capo V - Scheda guida all'attuazione n.2, comma 9°, e dovranno essere localizzate nelle immediate vicinanze delle zone d'acqua del C.E.R., mantenendo, in ogni caso, una fascia accessibile di 5 ml lungo i cigli del Canale riservata alla loro manutenzione.

TITOLO II

CAPO II

VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Art. 150 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (art. 17) e L.R. 47/78 (art. 33)

2. oggetto del vincolo

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 17 del P.T.P.R. ed elenco m) dei corsi d'acqua di cui all'art. 34 del P.T.P.R., aree di rispetto alle aree golenali di cui alla lettera B del 4° comma, art. 33, L.R. 47/78 individuate con specifica simbologia nel P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 17 del P.T.P.R.; le nuove costruzioni previste ai sensi del punto D, 8° comma, art. 17 del P.T.P.R. sono ammesse solo per gli insediamenti agricoli di tipo E1, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., con una distanza minima di m 20 dal corso d'acqua o dal piede dell'argine.

Art. 151 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (art. 18) e L.R. 47/78 (art. 13)

2. oggetto del vincolo

Zone di tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali

Invasi ed alvei individuati ai sensi dell'art. 17 P.T.P.R. e aree golenali di cui alla lettera B del 2° comma, art. 33, L.R. 47/78 individuati con specifica simbologia nel P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

4. contenuti ed effetti del vincolo

Come specificati all'art. 18 del P.T.P.R.

Art. 152 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela della struttura centuriata

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (art. 21c)

2. oggetto del vincolo

Zone di tutela della struttura centuriata

Elementi essenziali che individuano l'impianto storico della centuriazione e cioè: le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, i tabernacoli agli incroci degli assi, le case coloniche e le piantate orientate secondo gli assi della centuriazione riconducibili alla divisione agraria romana e individuati negli elaborati di P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

4. contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi lineari caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione.

Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

Gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, localizzati entro la fascia di 100 m dagli elementi lineari di cui sopra, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Art. 153 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali - Zone di tutela degli elementi della centuriazione

1. fonte istitutiva

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (art. 21d)

2. oggetto del vincolo

Zone di tutela degli elementi della centuriazione

Elementi caratterizzanti che individuano l'impianto storico della centuriazione e cioè: le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, i tabernacoli agli incroci degli assi, le case coloniche e le piantate orientate secondo gli assi della centuriazione riconducibili alla divisione agraria romana e individuati negli elaborati di P.R.G.

3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

4. contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi lineari caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione.

Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

TITOLO II

CAPO III

VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.

Art. 154 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico.

Art. 155 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

In sede di presentazione del Progetto di Insieme e della relativa documentazione analitica aggiornata, la C.C.E. esprime parere sul tipo di intervento conservativo (tipo A o B) cui assoggettare l'immobile oggetto di intervento.

La C.C.E. può anche esprimersi sulla possibilità di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia per parti edilizie comprese in edifici o complessi assoggettati al presente vincolo, e tuttavia funzionalmente autonome e risultanti, in modo documentato, essere prive di valore storico, tipologico e ambientale.

Gli interventi di cui al presente articolo possono essere finalizzati al recupero a fini residenziali, anche extragricoli, dell'edificio nel suo complesso in cui sia presente, anche parzialmente, la funzione abitativa originaria, fatto salvo il reperimento delle superfici destinate a servizi alla residenza nella misura minima di 20 mq, sempre che non siano presenti fabbricati già destinati a servizi.

La facoltà di cui al precedente comma è ammessa anche per interventi conservativi relativi ad edifici di valore storico tipologico e ambientale, individuati negli elaborati cartografici di Piano, che siano già stati, alla data di adozione delle presente Variante Generale, catastalmente declassati a servizi.

Nel caso di Aziende agricole o complessi edilizi in cui sia presente il solo edificio di valore storico tipologico e ambientale per il quale la presente Variante definisce il vincolo conservativo, la eventuale potenzialità edificatoria residua connessa alla S.A.U. può essere attuata con interventi edilizi di nuova costruzione (con destinazione a servizi) preferibilmente localizzati in aree esterne all'area cortilizia originaria.

Art. 156 - Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Elementi di interesse storico-testimoniale individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

In sede di presentazione del Progetto di Insieme e della relativa documentazione analitica aggiornata, la C.C.E. esprime parere sul tipo di intervento conservativo (tipo A o B) cui assoggettare l'immobile oggetto di intervento.

La C.C.E. può anche esprimersi sulla possibilità di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia per parti edilizie comprese in edifici o complessi assoggettati al presente vincolo, e tuttavia funzionalmente autonome e risultanti, in modo documentato, essere prive di valore storico, tipologico e ambientale.

Art. 157 - Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Aree comprese entro i perimetri individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi manutentori, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale esteso a tutta l'area vincolata, presentato dall'insieme dei proprietari interessati o dal solo richiedente l'intervento.

Tale schema progettuale è costituito da elaborati di analisi e di progetto, con carattere di massima normalmente in scala 1:100 (piante, prospetti, documenti fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi, documentabili, già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari alla risoluzione dei problemi di assetto e recupero dall'intero complesso perimetrato con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla dotazione di servizi accessori e autorimesse, alla organizzazione funzionale degli spazi interni, al risanamento delle aree libere.

Lo schema suddetto dovrà anche essere corredato dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- vegetazione censita nell'intorno di cui all'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in tavola in scala 1:1.000;
- visuali percepite dagli elementi di rilievo e valutazione delle relazioni con gli scenari aperti nel loro intorno.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi edilizi, dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.).

Lo schema progettuale allegato alla richiesta di intervento edilizio viene valutato dalla Commissione Edilizia integrata e costituisce, se ritenuto congruo, riferimento di massima per la valutazione delle domande di intervento edilizio relative all'area medesima, che vengano successivamente presentate e che del medesimo schema progettuale intendano avvalersi.

Il progetto di intervento potrà essere accolto solo nel caso in cui le modificazioni indotte non interferiscano con le essenze vegetali di pregio, con gli elementi di valore storico e ambientale e con gli scenari paesaggistici.

Per gli edifici esistenti non assoggettati a vincolo conservativo dal P.R.G. valgono le seguenti indicazioni:

- a) sulle parti edilizie che sulla base delle analisi dello schema progettuale saranno riconosciute di valore ambientale e tali da consentirne il recupero funzionale si opererà con i criteri del risanamento conservativo; è ammessa la ristrutturazione per le parti in pessime condizioni statiche;
- b) sulle parti edilizie che abbiano subito pesanti alterazioni planovolumetriche o di prospetto rispetto alla tipologia originaria e che siano insufficienti all'assolvimento delle funzioni ad esse proprie e sugli annessi rurali ove per comprovate necessità agricole si rende necessario il riadeguamento del fabbricato possono essere consentiti ampliamenti volumetrici conseguenti alla applicazione della norma della zona urbanistica in cui i fabbricati medesimi ricadono; tali ampliamenti potranno interessare solo ambiti non direttamente connessi alla percezione dell'edificio o complesso assoggettato al vincolo conservativo e dovranno rispettare la composizione planovolumetrica complessiva;
- c) per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o risultino incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati da precedenti concessioni, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato;
- d) singoli elementi di interesse documentario o comunque facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:
 - portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;
 - componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
 - piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
 - singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conci datati, nicchie votive.

Le aree non edificate restano inedificabili, a meno degli interventi di ampliamento di cui alla lettera b) precedente e a meno degli interventi di ricostruzione di cui alla lettera c) precedente.

Art. 158 - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Porzioni di territorio individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. corrispondenti a:

- ambiti rurali di particolare interesse paesaggistico;
- ambiti rurali non insediati o con basso grado di infrastrutturazione e trasformazione antropica.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Nelle zone agricole (zone E) gli interventi di nuova edificazione consentiti dalle norme di zone, ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di urbanizzazione e ad eccezione di quelli consentiti all'interno delle zone urbanistiche "Aree di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole/E4" in base alle specifiche norme di zona, possono essere ammessi solo se le strutture edilizie esistenti risultano insufficienti o inadeguate.

L'edificazione nelle zone vincolate per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale è soggetta alle prescrizioni di seguito riportate:

- nella scelta dell'area di sedime si dovrà cercare di salvaguardare l'impianto originario, particolarmente in presenza di edifici o complessi di valore storico tipologico ambientale, quanto a sistema degli accessi al complesso rurale, dei fronti principali, della distribuzione delle funzioni (abitative, produttive, servizi);
- si dovranno mantenere rapporti volumetrici equilibrati, particolarmente nelle visuali dalla viabilità principale o da altri punti notevoli di percezione visiva;
- dovranno essere impiegate tecniche e materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai nuovi interventi edilizi, evitando in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di pannelli prefabbricati per gli elementi non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza dei fabbricati circostanti, uso di colori non consoni alla tradizione rurale locale;
- dovrà essere previsto l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, sia previsto un impatto visivo negativo a seguito della realizzazione dell'intervento.

Al fine della corretta valutazione del progetto, a questo dovranno essere allegati oltre agli elaborati tecnici previsti dal Regolamento edilizio, anche un sufficiente numero di riprese fotografiche dell'area di intervento da diversi punti di vista (da individuarsi su estratto di C.T.R. ingrandita nel rapporto 1:2.000), sulle quali sia riportata secondo le regole della prospettiva la sagoma del fabbricato in progetto.

Nelle zone non agricole sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni sopraesposte, gli interventi previsti dalle norme di zona del P.R.G., con le ulteriori prescrizioni da esse dettate.

Art. 159 - Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo generato da elementi isolati e/o da strutture edilizie

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Porzioni di territorio individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. corrispondenti a fasce di protezione del paesaggio urbano ed agrario.

3. contenuti ed effetti del vincolo

L'attuazione delle opere di mitigazione è a carico della proprietà degli elementi che generano impatto visivo negativo e la localizzazione grafica del vincolo nelle tavole di P.R.G. è da intendersi come indicazione del fronte generatore di impatto visivo e non tanto come localizzazione specifica dell'opera di mitigazione.

Pertanto in accordo con le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, privati richiedenti concessione edilizia, dovranno realizzare efficaci barriere visive con elementi arborei di altezza all'impianto non inferiore a m 4 e, se necessario, anche in doppio filare sfalsato da individuare tra le speci arboree consigliate, di cui alla Scheda di Guida alla attuazione n° 2, e/o siepi arbustive a rapido accrescimento di altezza, all'impianto, non inferiore a m 1,50.

L'obbligo di impianto è ritenuto soddisfatto dopo l'avvenuto attecchimento degli elementi posti a dimora e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al punto precedente.

Art. 160 - Limite di arretramento della edificazione**1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Aree comprese tra il limite grafico, eventualmente individuato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato e le strade, ovvero altre infrastrutture, ovvero corsi d'acqua, ovvero aree pubbliche, ovvero edifici o complessi di valore monumentale, ovvero edifici o complessi edilizi di valore storico, tipologico e ambientale.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Non sono consentiti interventi di tipo trasformativo all'interno delle aree sopra indicate ad eccezione di quelle riguardanti opere di urbanizzazione; sono consentiti gli altri tipi di intervento.

Art. 161 - Rispetto all'abitato

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Aree individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con specifica simbologia RA a tutela della caratterizzazione e delle potenzialità di sviluppo urbano dei centri.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Non sono consentiti interventi di tipo trasformativo all'interno delle aree sopra indicate ad eccezione di quelle riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio approvate dal comune.

Tuttavia gli edifici e/o complessi esistenti compresi nei perimetri del vincolo di rispetto all'abitato sono sottoposti alle norme specifiche per le zone urbanistiche in cui sono classificati, quindi per gli insediamenti esistenti classificati E2, E4, E5, E6, E7, gli interventi ammessi dovranno essere prioritariamente programmati nell'ambito del complesso edilizio esistente individuato nella cartografia di P.R.G.

In via subordinata in presenza di dimostrata impossibilità di realizzazione degli interventi programmati nell'ambito del complesso edilizio, possono essere ammessi interventi anche esternamente al perimetro dell'area di pertinenza individuata, comunque contenuti entro una distanza di 30 ml dai fabbricati esistenti.

Art. 162 - Tutela dei corpi idrici

1. fonte normativa

/

2. oggetto del vincolo

Aree individuate con specifica simbologia negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. (Tavv. P2A.1 + P2A.11 nel rapporto 1:5.000) a tutela del corpo idrico superficiale e sotterraneo dei torrenti Senio e Lamone, nonché di tutti gli altri corsi d'acqua e invasi di bacini artificiali indicati.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Non è ammessa la nuova costruzione né la demolizione con ricostruzione a fini residenziali (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: A1, A7, C1, C2, C3, C4, D, R, S e T); per interventi sugli edifici esistenti, dovranno essere previsti opportuni sistemi di depurazione preventivamente concordati con i competenti uffici AUSL, fermo restando il divieto di impianti di subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta.

Per quanto riguarda le attività produttive (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: C5, C6, C7, P) con scarico nella rete fognante e depurazione pubblica, sono ammissibili i completamenti di aree produttive parzialmente attivate, il completamento di aree interstiziali, interventi di riuso e ristrutturazione dell'esistente.

Nel caso di completamento di insediamenti esistenti il 60% della Sf deve rimanere impermeabile e non utilizzabile per parcheggi, stoccaggio anche temporaneo di merci di qualunque tipo, e devono essere studiati interventi di compensazione rispetto alle modificazioni eventualmente indotte dal nuovo insediamento sul regime delle falde. Sugli insediamenti sono praticabili tutte le azioni di recupero e riqualificazione, fermo restando il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento.

Gli interventi sugli insediamenti esistenti sono subordinati all'allacciamento alla fognatura pubblica, connessa con impianti di depurazione, degli scarichi che ancora non lo fossero, e al rifacimento delle reti fognanti che non forniscano adeguate garanzie di tenuta. Per quelle attività con scarico di qualità tale da richiedere trattamenti biologici e/o chimico-fisici prima di essere immessi in fognatura, va previsto il monitoraggio in continuo dello scarico stesso.

Le acque bianche (pluviali e seconde acque dei piazzali non adibiti a parcheggio o stoccaggio merci e prodotti di lavorazione) non possono essere immesse direttamente in fognatura, ma debbono essere trattate in relazione a quanto stabilito nelle relative Zone Urbanistiche.

Non sono comunque ammesse nuove attività quali: autofficine con o senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasporti, distributori di carburanti, servizi di lavaggio autocisterne e autocarri e in genere attività che comportano travaso di oli e carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili.

Su tutto il territorio comunale deve essere osservata l'applicazione rigida della Legge Regionale in merito a spandimenti di liquami zootecnici e fanghi di depurazione, fermi restando gli indirizzi eventualmente più restrittivi proposti negli articoli precedenti. La concimazione chimica e lo spandimento di liquame e letame è ammissibile nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti (Servizio Analisi dei terreni e Consulenza alla Concimazione).

Essa è comunque vietata per una distanza pari a metri lineari 20 dai cigli delle scarpate nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e, in tutto il territorio comunale, per una distanza di metri 10 dai cigli delle scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua; l'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

Sono comunque ammessi interventi di ampliamento relativamente agli usi A e R, in relazione a quanto prescritto per le relative zone urbanistiche.

Inoltre, sempre in relazione a quanto stabilito per le relative zone urbanistiche, è ammessa la nuova edificazione per usi connessi alla funzione agricola (usi A) nel caso si tratti di interventi inerenti corti rurali esistenti ricomprese nelle zone di tutela dei corpi idrici, sulla base di motivazioni strettamente legate alle esigenze delle aziende agricole.

Art. 163 - Tutela delle zone di alta vulnerabilità intrinseca

1. fonte normativa

/

2. oggetto del vincolo

Aree individuate con specifica simbologia negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. (Tavv. P2A.1 ÷ P2A.11 nel rapporto 1:5.000) a tutela della vulnerabilità intrinseca del suolo e del sottosuolo.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Per gli interventi di nuova costruzione residenziale (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili gli usi: A1, A7, C1, C2, C3, C4, D, R, S e T) previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale, oppure per gli altri interventi ammessi dalla normativa di zona sui fabbricati civili e rurali esistenti, dovranno essere previsti opportuni sistemi di depurazione preventivamente concordati con i competenti uffici AUSL, fermo restando il divieto di impianti di subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta.

Per quanto riguarda le attività produttive (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili gli usi: C5, C6, C7, P) con scarico nella rete fognante e depurazione pubblica, sono ammissibili i completamenti di aree produttive parzialmente attivate, il completamento di aree interstiziali, interventi di riuso e ristrutturazione dell'esistente.

Nel caso di completamento di insediamenti esistenti il 60% della Sf deve rimanere impermeabile e non utilizzabile per parcheggi, stoccaggio anche temporaneo di merci di qualunque tipo, e devono essere studiati interventi di compensazione rispetto alle modificazioni eventualmente indotte dal nuovo insediamento del regime delle falde. Sugli insediamenti sono praticabili tutte le azioni di recupero e riqualificazione, fermo restando il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento.

Gli interventi sugli insediamenti esistenti sono subordinati all'allacciamento alla fognatura pubblica, connessa con impianti di depurazione, degli scarichi che ancora non lo fossero, e al rifacimento delle reti fognanti che non forniscano adeguate garanzie di tenuta.

Per quelle attività con scarico di qualità tale da richiedere trattamenti biologici e/o chimico-fisici prima di essere immessi in fognatura, va previsto il monitoraggio in continuo dello scarico stesso.

Le acque bianche (pluviali e seconde acque dei piazzali non adibiti a parcheggio o stoccaggio merci e prodotti di lavorazione) non possono essere immesse direttamente in fognatura, ma debbono essere trattate in relazione a quanto stabilito nelle relative Zone Urbanistiche.

Sono ammessi nuovi insediamenti produttivi che non presentino attività di deposito con stoccaggio di materiali pericolosi e/o produzione di rifiuti tossici nocivi o nocivi in fase liquida o solubile.

Quelli esistenti devono essere dotati di difese fisiche di superficie (vasche di raccolta e contenimento di eventuali sversamenti accidentali, difese da esondazioni) e profonde (vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento ecc.).

Sono ammesse nuove attività quali: autofficine con o senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasporti, servizi di lavaggio autocisterne e autocarri e in genere attività che comportano travaso di oli e carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili, a condizione che sia assicurata: la raccolta delle acque dei piazzali e la loro depurazione in impianti di disoleazione, almeno per le acque di prima pioggia e dell'impianto di lavaggio auto; lo stoccaggio dei residui di lavorazione e il controllo sul loro regolare smaltimento.

Art. 164 - Tutela della viabilità storica**1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

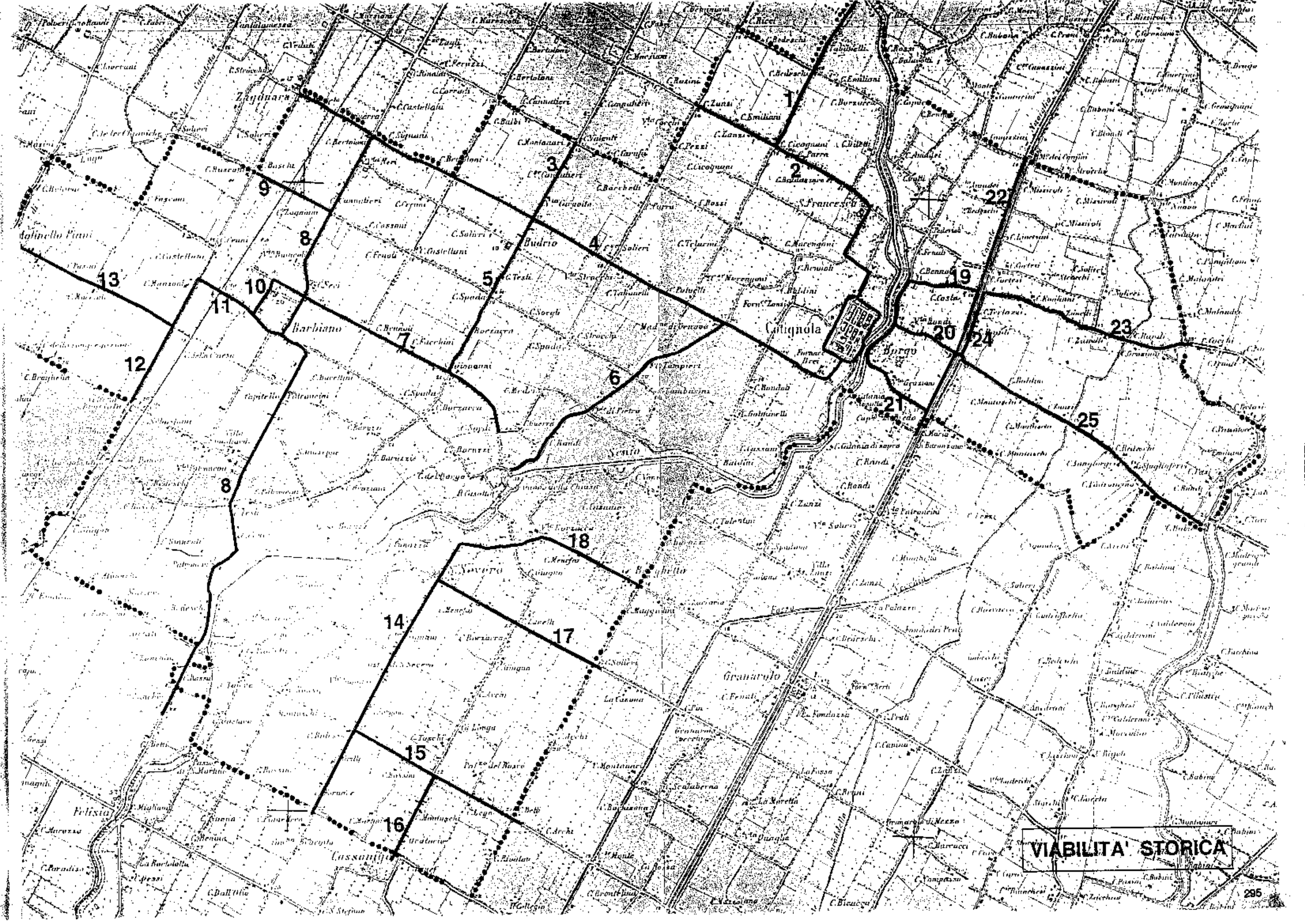
Assi stradali storici del territorio comunale, individuati come stabilito dal P.T.P.R., di cui alla allegata planimetria ed elencati di seguito:

- 1-via Cavatorta
- 2-via San Francesco
- 3-via Crispi
- 4-via Madonna di Genova
- 5-via Gaggio
- 6-via Ponte pietra
- 7-via San Giovanni
- 8-via Corriera
- 9-via Grilli
- 10-via Castello
- 11-via Caduti Libertà
- 12-via Rio
- 13-via Molinello
- 14-via San Severo
- 15-via Pilastro
- 16-via Barbiana
- 17-via Madrane
- 18-via Agrippina
- 19-via Ponte
- 20-via Salara
- 21-via Breda
- 22-strada sinistra Naviglio
- 23-via Gabina
- 24-strada destra Naviglio
- 25-via Madrara

3. contenuti ed effetti del vincolo

Il sistema della viabilità storica è assoggettato alle disposizioni di zona previste dal P.R.G., tuttavia debbono essere evitate alterazioni delle caratteristiche essenziali degli elementi della organizzazione territoriale, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 23 comma 2b delle Norme del P.T.P.R.

Inoltre, gli interventi di nuove edificazioni debbono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e costituire di norma unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.



TITOLO III

NORME AMBIENTALI

Art. 165 - Articolazione delle norme ambientali

Le "norme ambientali" sono indicazioni normative che costituiscono il quadro di riferimento della Amministrazione Comunale in materia ambientale e paesistica, da recepire all'interno delle strutture regolamentari esistenti (Regolamento edilizio, Regolamento d'igiene), e da tradurre in atti di regolamentazione o pianificazione specifici.

L'articolazione del testo è la seguente:

POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE:

- STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI:

- 1) Regolamento Edilizio
- 2) Regolamento di polizia rurale
- 3) Regolamento comunale del verde
- 4) Piano di sviluppo aziendale
- 5) Piano di sviluppo e localizzazione
- 6) Dichiarazione di compatibilità
- 7) Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale
- 8) Opere di compensazione ambientale

- NORME DI GESTIONE AMBIENTALI:

- 1) Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale
- 2) Interventi nei corsi d'acqua
- 3) Attività agricola e zootecnica
- 4) Insediamenti produttivi
- 5) Sistemi di fognatura e depurazione delle acque

POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO STORICO:

- UNITA' DI PAESAGGIO

TITOLO III

CAPO I

POLITICHE ED INDIRIZZI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 166 - Strumenti regolamentari e gestionali

Il Comune di Cotignola si doterà degli strumenti regolamentari e gestionali rispondenti alla esigenza di disciplinare e controllare gli interventi modificativi dell'assetto ambientale e di promuovere o imporre gli interventi di riassetto e valorizzazione.

In particolare è prevista nel campo normativo la revisione del Regolamento di polizia rurale, del Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene.

Inoltre quali strumenti gestionali sono previsti: il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, il Piano di Sviluppo e Localizzazione, la formazione di convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale.

Regolamento Edilizio

La revisione del Regolamento Edilizio, oltre a provvedere all'adeguamento al vigente quadro legislativo e a rispettare le indicazioni della legge regionale 26 aprile 1990 n. 33, comporterà il recepimento di norme regolamentari inserite nel P.R.G. e la definizione delle Norme di gestione ambientale di cui al successivo art. 181.

Regolamento di polizia rurale

Il regolamento di polizia rurale è l'atto con cui l'Amministrazione Comunale detta norme esecutive per le attività svolte nel territorio rurale, determina la localizzazione e la graduazione dei divieti, e disciplina le trasformazioni consentite dalle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. Ad esso è demandata la disciplina di quei comportamenti, non già definiti dal P.R.G., di tipo puntuale o diffusi sul territorio che implicano il rischio di deterioramento dell'ambiente nel suo complesso e, pertanto, il suolo, le acque e la dotazione biologica. Il regolamento consentirà l'effettivo svolgimento del relativo servizio di polizia rurale ai sensi dell'art. 221 del C.C.

I contenuti del Regolamento di polizia rurale, che dovranno essere attentamente valutati alla luce della recente produzione legislativa sia statale che regionale in materia ambientale e, conseguentemente, delle competenze che derivano all'Amministrazione Comunale potranno riferirsi a:

- Norme relative ai comuni pericoli;
- Pubblica igiene;
- Tutela dei beni pubblici e della viabilità;
- Tutela della proprietà privata;
- Tutela estetico ambientale del territorio;
- Norme relative all'allevamento;
- Norme relative alla tutela della vegetazione.

Regolamento comunale del verde

Con il Regolamento comunale del verde (RV) l'Amministrazione intende salvaguardare e tutelare tutte le aree verdi (di proprietà pubblica o privata) esistenti sul territorio comunale, stabilita l'importanza che la vegetazione riveste quale componente fondamentale del paesaggio e per il ruolo che essa svolge nell'ambito degli ecosistemi e dell'ambiente in generale (depurazione di acque e aria, formazione e miglioramento del suolo, influenza sul microclima, rifugio per organismi animali, incremento della diversità biologica ed ecologica).

Il RV tutela le alberature esistenti, disciplina l'autorizzazione all'abbattimento, le modalità di potatura; stabilisce norme da rispettarsi per gli interventi edilizi e la realizzazione di nuove opere infrastrutturali; stabilisce le specie da utilizzare per interventi di nuovo impianto, a seconda della tipologia degli interventi; stabilisce le norme per la tutela degli alberi di pregio (singoli e a gruppi o filari, oppure in parchi e giardini storici); stabilisce norme di tutela specifiche per la protezione dell'ambiente rurale; regola l'utilizzazione degli spazi verdi di uso pubblico; stabilisce le sanzioni e l'organizzazione per la gestione della tutela.

Piano di sviluppo aziendale

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, strumento di programmazione della gestione aziendale e territoriale previsto dall'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i. è uno strumento di iniziativa privata, di non ordinaria e consuetudinale predisposizione, che tende a facilitare all'Amministrazione il compito di governo del territorio, in ordine alle materie di sua competenza, e a favorire l'attuazione delle scelte del P.R.G.

Il P.R.G. definisce le zone e gli interventi per i quali il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è obbligatorio; il Regolamento edilizio ne stabilisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

Piano di sviluppo e localizzazione

Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi, di trasformazione edilizia e territoriale che tende a fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative per la valutazione delle scelte attinenti agli interventi edilizi e infrastrutturali nelle zone agricole.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di Sviluppo e Localizzazione è richiesto; il Regolamento Edilizio ne definisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

Il Piano di Sviluppo e Localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale.

Dichiarazione di compatibilità ambientale

La dichiarazione di compatibilità ambientale è un atto tecnico che costituisce parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di concessione edilizia per particolari interventi modificativi dell'assetto territoriale ambientale.

Sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (se non già subordinati dalla legislazione vigente in materia a valutazione di impatto ambientale), nell'ambito dei procedimenti autorizzativi o concessori espressamente previsti dalle norme, in tutto il territorio comunale, a tutela dei valori ambientali e paesaggistici presenti, i seguenti interventi:

- l'insediamento di nuove attività nel settore industriale o artigianale;
- le trasformazioni o modificazioni del tipo di attività produttiva o ristrutturazione del ciclo produttivo in edifici industriali e artigianali esistenti;
- il nuovo insediamento di attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole;
- il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici intensivi o la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici già destinati a tale attività;
- le discariche e gli impianti di rottamazione;
- gli interventi di bonifica idraulico-agraria.

La dichiarazione di compatibilità ambientale dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi se riferita ad attività produttive;
- descrizione delle caratteristiche biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante interessato dall'intervento;
- identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento.

Il contenuto della dichiarazione di compatibilità ambientale potrà essere ulteriormente precisato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle necessità di tutela ambientale dello specifico sito interessato. Alla redazione della dichiarazione di compatibilità ambientale dovranno concorrere professionisti specialisti nelle varie discipline interessate dall'intervento.

Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale

Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione per interventi disciplinati dalle norme ambientali di cui al successivo Titolo II o che comunque abbiano rilevanza di carattere ambientale, potranno essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni, di contratti di protezione ambientale, o di atti unilaterali d'obbligo. Tali atti vengono intesi come strumenti attraverso cui l'Amministrazione Comunale si garantisce della partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati, singoli o associati, nella gestione territoriale e in particolare riguardo:

- l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;
- l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agrario e dell'ambiente;
- l'indennizzo o la compensazione a favore dell'azienda agricola, del l'addetto al settore primario, o di quant'altri, per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;
- l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;
- l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo concordati e definiti.

Le convenzioni e i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate. A tale riguardo ogni volta che ne ricorreranno le condizioni l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

Opere di compensazione ambientale

Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.

Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale verrà definito dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standard ambientali compatibili con le esigenze economiche e di sviluppo delle aziende agricole.

In attesa di tale strumento le opere di compensazione vengono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risarcimento ambientale).

Art. 167 - Norme di gestione ambientale

Le presenti indicazioni sono riferite alla gestione del territorio comunale; esse si rivolgono a tutti gli operatori pubblici o privati che sotto il controllo pubblico intervengono sul territorio interessando le sue diverse componenti o le sue risorse ambientali, intese anche come assetti formali e paesaggistici da esse determinate.

Le indicazioni gestionali assumono anche, come campo di riferimento, specifici ambiti territoriali di cui ai paragrafi successivi.

Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale

Il reticolo del sistema della viabilità pubblica di ogni ordine che segna il territorio comunale riveste particolare importanza come strumento per l'accessibilità e la fruizione dei diversi beni ambientali diffusi e delle emergenze puntuali presenti nel territorio.

In particolare, ruolo significativo può assumere il sistema di mobilità che si accompagna al reticolo idraulico superficiale e che si connette agli ambienti fluviali, specie quando è integrato da soprassuoli arborei ed arbustivi che ulteriormente lo caratterizzano e qualificano.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifici progetti di valorizzazione tesi a qualificare la funzionalità e orientarla verso specifiche esigenze per l'accessibilità pedonale, ciclabile, equestre.

In particolare gli interventi tenderanno alla:

- conservazione della infrastrutturazione agraria (fossi, siepi, filari, ecc.);
- regolamentazione di recinzioni;
- creazione di aree di sosta;
- realizzazione di segnaletica di indicazione dei percorsi e di informazione e orientamento;
- sistemazione del terreno;
- mantenimento della morfologia stradale e dell'equipaggiamento vegetazionale;
- mantenimento delle attuali condizioni di percettività;
- esclusione di nuovi insediamenti sulla strada nei cono di visuale panoramica;
- controllo sulla segnaletica stradale e pubblicitaria, ovvero realizzazione di dissuasori di velocità;

Interventi nei corsi d'acqua

All'interno dei corsi d'acqua è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati e scarico di materiali.

Sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e programmi approvati e alle opere assentite da procedure di valutazione di impatto ambientale eventualmente richieste in base alle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale o del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Attività agricola e zootecnica

La concimazione chimica e letamica è consentita nelle aree agricole ricomprese nella zona ad alta vulnerabilità intrinseca individuata nella "Zonizzazione ambientale" nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti (Servizi Analisi dei terreni e Consulenza alla Concimazione della Regione Emilia-Romagna). Nelle more dell'intervento del citato Servizio Regionale, di cui possa essere documentata la preventiva richiesta scritta, è consentito procedere in deroga alla presente norma, dandone comunicazione scritta alla Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si farà parte diligente al fine di ottenere l'intervento del citato Servizio Regionale in tempi utili per il successivo anno.

Lo spandimento dei liquami zootecnici, dei fanghi biologici e dei compost non è ammesso nelle aree agricole ricomprese nella sopracitata zona, ed inoltre nelle aree vietate secondo la vigente legislazione regionale.

L'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso, oltre che nei casi previsti dal Decreto Legge. n. 388/1989, anche nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua. Esso è compatibile nel rimanente territorio agricolo nelle dosi e modalità previste dal Servizio Lotta Integrata della Regione Emilia-Romagna.

Insedimenti produttivi

Per le attività esistenti nelle aree ad elevata vulnerabilità intrinseca o di tutela dei corpi idrici di cui alle tavole di "Zonizzazione Ambientale", è ammessa la permanenza in loco a condizione che:

- sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedano il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;
- gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo produttivo, scaricano direttamente, nei limiti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, in acque di superficie e per i quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di monitoraggio automatico.

Gli interventi di nuova costruzione (edificazione), ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle opere necessarie alla separazione delle acque bianche che non devono essere immesse in fognatura, ma disperse nel sottosuolo, ove la permeabilità lo consenta.

Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanza inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.

A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le

disposizioni della Legge 319/76, facendo in particolare riferimento alle disposizioni contenute nelle seguenti delibere:

- Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici 8 maggio 1980 "Definizione prevista dall'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 24 dicembre 1979, n° 650, delle imprese agricole da considerarsi insediamenti civili";
- Delibera della Regione Emilia-Romagna 2 febbraio 1993 n° 14 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature".

La classificazione è basilare per una corretta applicazione della disciplina degli scarichi e riveste particolare importanza anche relativamente a caseifici e salumifici: tali attività producono scarichi che possono essere classificati civili soltanto nel caso in cui almeno i due terzi della materia prima lavorata provengano dall'attività di coltivazione del fondo; è probabile quindi che alcuni degli scarichi ora censiti come civili di cat. C siano invece da classificare come produttivi.

Per la classificazione degli scarichi il Comune dispone dello strumento dell'autorizzazione allo scarico; l'iter autorizzativo, a carico delle aziende, consente di conoscere i cicli produttivi, la quantità e qualità dell'acqua scaricata, le modifiche via via apportate alla produzione.

Al fine di emettere i provvedimenti di autorizzazione allo scarico, il Comune attua:

- la raccolta e verifica delle domande di autorizzazione allo scarico, nonché il loro aggiornamento periodico;
- la predisposizione di archivi informatizzati;
- il controllo dei dati, tramite verifiche incrociate con le domande di inizio attività, con le pratiche inerenti le concessioni edilizie, con le denunce di prelievo autonomo da pozzo, con i tabulati relativi ai consumi d'acqua dell'acquedotto, ecc.

La corretta classificazione degli scarichi consente, oltre evidentemente al controllo dell'osservanza dei limiti di legge, l'applicazione delle tariffe di fognatura e di depurazione, che seguono indirizzi sostanzialmente diversi per gli scarichi industriali e per gli scarichi civili. L'applicazione il più possibile puntuale del regime tariffario, già estremamente utile per il bilancio comunale a copertura dei costi di investimento e di manutenzione della rete fognaria, assume maggior importanza con l'entrata in vigore della Legge 5 gennaio 1994 n° 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche" che introduce nuovi concetti, inerenti il corrispettivo del servizio idrico fornito agli utenti, con l'esplicita finalità di contribuire ad un miglioramento del servizio e quindi dell'ambiente.

Sistemi di fognature e depurazione delle acque

In riferimento alla citata normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione potrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura esistenti sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate.

Ciò anche utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico, ove disponibili. L'aggiornamento completo dei dati sarà possibile solo con l'esecuzione di un censimento puntuale degli scarichi e con la relativa classificazione, per il rilascio delle rispettive autorizzazioni.

In ogni caso, si renderà opportuno perseguire i seguenti obiettivi:

- a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognati non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
- b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo e ricompresi all'interno dell'ambito di alta vulnerabilità intrinseca e in quello di protezione dei corpi idrici,
- c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.

TITOLO III

CAPO II

POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO STORICO

Art. 168 - Unità di paesaggio

Secondo quanto stabilito dall'art. 6 del P.T.P.R., il presente P.R.G. specifica, alla scala comunale, la suddivisione del territorio in unità di paesaggio.

Le Unità di paesaggio di rango regionale n° 2 "Costa Sud" e n° 7 "Pianura Romagnola" vengono articolate nei seguenti contesti ambientali e unità di paesaggio:

- a) contesto della pianura litoranea
 - unità di paesaggio n° 1;
- b) contesto della pianura bolognese
 - unità di paesaggio n° 2

In relazione a quanto disposto dall'art. 5 del P.T.P.R. le Unità di paesaggio costituiscono il quadro di riferimento per la formazione degli strumenti urbanistici e gli strumenti di pianificazione infraregionale sono tenuti ad individuare le Unità di rango provinciale definendone gli elementi fisici, biologici ed antropici, le invarianti e le condizioni per il mantenimento della loro integrità.

Gli strumenti di pianificazione comunale sono tenuti ad individuare le Unità di paesaggio di rango comunale e definire le condizioni della loro tutela.

Con la presente variante si ritiene tuttavia di non procedere alla definizione delle Unità di paesaggio di rango comunale, che appaiono relativamente significative.

Piuttosto si sono definite le condizioni per la tutela del paesaggio stesso, con le prescrizioni relative agli elementi fisici, biologici e antropici, ai beni culturali, storici e testimoniali, che la presente Variante stabilisce.

TITOLO IV

NORME TRANSITORIE

Art. 169- Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione del presente P.R.G. e fino alla data di emanazione del relativo atto di approvazione sono sospese le determinazioni relative a domande di concessione di costruzione ed a qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale che siano in contrasto con le disposizioni del presente P.R.G.

In particolare si ritengono opportune le seguenti precisazioni:

- 1) le concessioni di costruzione già rilasciate (per le quali non sia stata data comunicazione di inizio lavori) che siano in contrasto con le disposizioni adottate dal nuovo P.R.G. relative a destinazioni o interventi di interesse pubblico, possono essere sottoposte a revoca ai sensi dell'art.7 della L.R. 8/3/1976 n.10;
- 2) le concessioni di costruzione già rilasciate, che non siano in contrasto con le disposizioni del presente P.R.G. non sono da sottoporre a revoca;
- 3) le domande di concessione di costruzione che non siano in contrasto con le disposizioni del presente P.R.G. e con quelle definite dal P.R.G. previgente, possono essere istruite e valutate dalla Commissione Edilizia Comunale.

In ogni caso l'applicazione delle misure di cui sopra non esime dall'applicazione di misure di salvaguardia più restrittive previste da leggi statali vigenti, nonchè dall'art. 7 della L.R. 8 marzo 1976, n.10.

ALLEGATI

Zone urbanistiche	Aree normative	Usi
A1 Zona del centro storico	-	-
B1 Zona residenziale urbanizzata Uf = mq/mq 0,70 Hmax = mt 9,50	1 Int. conservativi Int. adeguativi Int. manutentori Int. trasformativi Cambio destinaz. d'uso	C1 - vendita al dettaglio C2 - esercizio pubblico C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero D1 - intermediazione monetaria e finanziaria D2 - attività professionali e imprenditoriali R - funzione abitativa
	2 Usi preesistenti Int. conservativi Int. adeguativi Int. manutentori	C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli D1 - intermediazione monetaria e finanziaria S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11 T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica
	3 Variazione da uso D-S-T Int. conservativi Int. manutentori	R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11 T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica
	4 Int. conservativi Int. manutentori	C2 - esercizio pubblico D1 - intermediazione monetaria e finanziaria D2 - attività professionali e imprenditoriali S4 - organizzazioni associative S5 - organizzazione del culto religioso S6 - attività ricreative e culturali T1 - alberghi
B1.1 Zona residenziale urbanizzata in territorio agricolo SC = 160 mq di SU + SAC Hmax = 6,50 mt	1 Int. conservativi Int. adeguativi Int. manutentori Int. trasformativi Cambio destinaz. d'uso	C1 - vendita al dettaglio C2 - esercizio pubblico C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero D1 - intermediazione monetaria e finanziaria D2 - attività professionali e imprenditoriali R - funzione abitativa
B2 Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato SC max = +30% della SC esistente (max 90 mq)	1 Int. conservativi Int. adeguativi Int. manutentori Int. trasformativi Cambio destinaz. d'uso	C1 - vendita al dettaglio C2 - esercizio pubblico C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero D1 - intermediazione monetaria e finanziaria D2 - attività professionali e imprenditoriali R - funzione abitativa

B2 (continua)	2 Usi preesistenti Int. conservativi Int. adeguativi Int. manutentori	C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli D1 - intermediazione monetaria e finanziaria S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11 T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica
	3 Variazione da usi D-S-T Int. conservativi Int. manutentori	R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11 T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica
	29 Usi esistenti Hmax 8 mt Int. conservativi Int. manutentori Int. adeguativi	C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11 T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica
	30 Max +30% di SU (max 70 mq) H 8 mt Interventi di Ampliamento	R - residenza
B4 Zona edificata di ristrutturazione urbanistica Ut = mq/Ha 7.000 Hmax = 10 mt U1 = vedi P.P. U2 = min. 15 mq/30 mq di SC	5 Piano Particolar. di Iniziat.Pubbl. o Privata	C1 - vendita al dettaglio C2 - esercizio pubblico C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso D2 - attività professionali e imprenditoriali R - funzione abitativa S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
B5 Zona residenziale urbanizzata soggetta a strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.) Parametri del SUA approvato	6 Vedi SUA	Come da strumento urbanistico attuativo approvato
C1 Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale Parametri del SUA approvato	6 Vedi SUA	Come da strumento urbanistico attuativo approvato

C2 Zona residenziale di nuovo impianto $U_T = \text{mq/Ha } 3.500$ $H_{\text{max}} = 9,50 \text{ ml}$ $U_2 = 1,5 \text{ mq/mq di SC}$	7 Residenza min. 70% Attuazione P.P. iniziativa pubbl. o privata	C1 - vendita al dettaglio C2 - esercizio pubblico D2 - attività professionali e imprenditoriali R - funzione abitativa S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata S7 - attività sportive
C3 Zona residenziale di nuovo impianto (Comparto Diretto) $U_F = \text{mq/mq } 0,35$ $U_2 = \text{min. } 15 \text{ mq/30 mq di SC}$ $H_{\text{max}} = 9,50 \text{ ml}$	13 Residenza min. 70% Attuazione Comparto Diretto	C1 - vendita al dettaglio C2 - esercizio pubblico C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita D2 - attività professionali e imprenditoriali R - funzione abitativa
C4 Zona residenziale di nuovo impianto (P.E.E.P.) Come da S.U.A. approvato	6 Vedi SUA	Come da strumento urbanistico attuativo approvato
D1 Zona industriale e artigianale insediata $U_F = 0,60 \text{ mq/mq}$ $H_{\text{max}} = 10,00$	8	C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa P - tutti gli usi attinenti la funzione produttiva di tipo artigianale e industriale escluso l'uso P3 R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
	9	C2 - esercizio pubblico C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni P1 - industria e artigianato compatibili
	11	C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale P1 - industria e artigianato compatibili
D2	6	Come da strumento urbanistico approvato
	10	C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale P1 - industria e artigianato compatibili

D2.1A Zona produttiva integrata UT = 5.000 mq/Ha U2 = 15% di ST H max = 10,00	10	C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli D - tutti gli usi attinenti alla fruizione direzionale P1 - industria e artigianato compatibili
D2.1B Zona produttiva integrata UT = 5.000 mq/Ha U2 = 15% di ST H max = 10,00	12.3	C2 - esercizio pubblico C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni D - tutti gli usi attinenti alla fruizione direzionale S9 - servizi tecnici e tecnologici T1 - usi attinenti alla funzione ricettiva
D3 Zona industriale e artigianale di nuovo impianto UT = 5.000 mq/Ha U2 = 15% di ST H max = 10,00	12	C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni D - tutti gli usi attinenti alla fruizione direzionale P1 - industria e artigianato compatibili
D3/a Zona produttiva di nuovo impianto UT = 4.000 mq/Ha U2 = 20% di ST H max = 12,00	12/a	C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni I - infrastrutturazione del territorio
D3.1 zona industriale e artigianale di interesse territoriale di nuovo impianto UT = 5.000 mq/Ha U2 = 15% di ST H max = 10,00	12.1	C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C4 - commercio all'ingrosso C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni D - tutti gli usi attinenti alla fruizione direzionale I - infrastrutturazione del territorio P1 - industria e artigianato compatibili S4 - organizzazioni associative S6 - attività ricreative e culturali S9 - servizi tecnici e tecnologici T1 - usi attinenti alla funzione ricettiva
D4 Zona per attività produttive e tecnico-distributive insediate soggette a particolari limitazioni UF = 0,10 mq/mq (o esist.) Hmax = 8,00 ml	14	U - usi in atto

D5 Zone per attività commerciali UT = 5.000 mq/Ha Hmax = 10,00	12.2	C1 - vendita al dettaglio C2 - esercizio pubblico
D6 Zona per attività estrattive		Vedere P.A.E. comunale approvato con Del. C.C.a ⁿ 61 del 23.11.1998
E1 Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo Vedi specifica normativa	15	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche
	16	I - opere di infrastrutturazione del territorio
	17	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche
	18	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche
	19	C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli
	20	A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale
	34	I - opere di infrastrutturazione del territorio U - usi in atto
E2 Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo	40	A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica
	21	A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole N3 - attività di riparazione di macchine agricole N4 - allevamento industriale non suinicolo
	22	A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole N3 - attività di riparazione di macchine agricole P3 - allevamento industriale non suinicolo

E3.1 Zona di tutela	34	I - opere di infrastrutturazione del territorio U - usi in atto
E3.2 Zona di protezione idrogeologica	16	I - opere di infrastrutturazione del territorio
	17	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche
	18	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche
E4 Area di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole Vedi specifica normativa	17	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche
	18	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche
	23	R - residenza
	24	A7 - attività agrituristiche N2 - attività di lavorazione agricola per conto terzi
	25	A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola N4 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
	26	A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola N4 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
E5 Area di pertinenza di edifici e complessi rurali non più destinati alla attività agricola	17	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 - attività floristiche e vivaistiche

E5 Area di pertinenza di edifici e complessi rurali non più destinati alla attività agricola Vedi specifica normativa	18	A1 - abitazione agricola A2 - servizi agricoli A3 - allevamento aziendale A8 -attività floristiche e vivaistiche
	24	A7 - attività agrituristiche N2 -attività di lavorazione agricola per conto terzi
	25	A5 -ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola N4 -ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
	27	R -tutti gli usi attinenti la funzione abitativa S -tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
	28	R - residenza
E6 Area di pertinenza di edifici abitativi esistenti non collegati alle attività agricole	25	A5 -ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola N4 -ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
	28	R - residenza
	29	C -tutti gli usi attinenti la funzione commerciale R -tutti gli usi attinenti la funzione abitativa S -tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S11 T -tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica
E7 Area di pertinenza di edifici esistenti adibiti ad attività produttive artigianali, commerciali, di deposito	31	U - usi in atto
E8 Area di pertinenza di edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività produttive agricole	24	A7 -attività agrituristiche N2 -attività di lavorazione agricola per conto terzi
	32	R - residenza
F1 Zona per attrezzature sportive e per il tempo libero	35	S7 - attività sportive S11-attività ricreative itineranti o temporanee
F2 Zona per attrezzature sanitarie pubbliche o private esistenti	32	R - residenza
	36	S3 - sanità ed altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

G1 Zona per verde pubblico e attrezzato	-	-
G2 Zona per servizi scolastici	37	S2 - istruzione
G3 Zona per servizi di interesse comune	38	S1 - pubblica amministrazione S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata S4 - organizzazioni associative S5 - organizzazione del culto religioso S6 - attività ricreative e culturali S8 - difesa e protezione civile S10 - attrezzature cimiteriali
G4 Zona per parcheggio pubblico	-	-
G5 Zona per servizi tecnologici	39	S9 - servizi tecnici e tecnologici
H1 Zona per la mobilità	19	C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli
H2 Zona ferroviaria	16	I - opere di infrastrutturazione del territorio
H3 Zona d'acqua	-	-