

Allegato A

rappresentazione schematica della varianti normative introdotte con la settima variante al PRG

	parti eliminate	parti aggiunte	
n° art.	attuale	modificato	commenti
NTA parte prima			
34 pertinenza edilizia	1. 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 parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.	1. 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 parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria. 2. Le pertinenze isolate rispetto all'edificio principale (es. autorimesse, ripostigli, cantine, ecc.) devono avere un'altezza massima H = 3,00 m. (vedi art.57) 3. Non è consentita in ogni caso la costruzione di edifici isolati destinati a servizi residenziali con altezza superiore a 3,00 m .	<i>L'integrazione di tale articolo avviene in relazione alla vigente deroga al rispetto della distanza di 10 metri tra edifici "principali"; infatti tali pertinenze possono essere realizzate anche sul confine di proprietà e quindi in aderenza ovvero uguale o maggiore di 3 metri da un altro edificio. In tal modo sarà possibile realizzare una maggiore uniformità tipologica degli interventi sul territorio.</i>
69 distanza da un altro edificio (D3)	1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono: D3 = valore preesistente 2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti (sopraelevazioni e ampliamenti), (escluso le zone B3), i valori da rispettare per le parti modificate sono: D3 = in aderenza ovvero maggiore o uguale a mt. 3,00 4. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori	1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono: D3 = valore preesistente 2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti (sopraelevazioni, ampliamenti e costruzione di edifici ad uso servizi residenziali con altezza massima 3,00 m), escluso le zone B3, i valori da rispettare per le parti modificate sono: D3 = in aderenza ovvero maggiore o uguale a mt. 3,00 4. Negli interventi di nuova costruzione, quando	<i>La modifica di tale articolo è necessaria al fine puntualizzare la definizione delle distanze minime tra edifici di cui al DM 1444/6; pertanto sono state eliminate i commi in contrasto con la disposizione suddetta e si è provveduto anche a definire le distanze tra edifici minori (pertinenze – vedi tabella superiore. Si evidenzia tra l'altro che è stata eliminata la possibilità di ricorrere alle deroghe al minimo di distanza</i>

	da rispettare sono: D3 = mt. 10,00 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 6. Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a: D3 = mt. 4,00 7. E' consentita una riduzione delle distanze minime previste dai precedenti commi 4 e 5, fino al limite minimo di 5,00 ml, nel caso di nuova costruzione di fabbricato su lotto contiguo a lotti nei quali si è edificato ad una distanza inferiore a mt 5,00 dal confine; in ogni caso sono da salvaguardare le norme di cui al precedente art. 67, comma 3°. 8. In caso di intervento urbanistico preventivo, è consentito ricorrere alle deroghe per le distanze previste dal D.M.1444 del 02.04.1968, punto 9, ultimo comma. 9. Per tutti gli interventi aventi per oggetto lotti già edificati, le distanze minime da osservarsi nei confronti dei soli edifici ricadenti nell'ambito della stessa proprietà, dovranno essere le seguenti: D3 = 1,50 ml per fabbricati di progetto destinati a servizi residenziali e aventi AF massima minore o uguale a 3,00 mt D3 = 3,00 ml per fabbricati di progetto aventi	due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono: D3 = mt. 10,00 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 6. Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a: D3 = mt. 4,00 7. In caso di intervento urbanistico preventivo, non è consentito ricorrere alle deroghe per le distanze dagli altri fabbricati previste dal D.M.1444 del 02.04.1968, punto 9, ultimo comma. 8. Per gli interventi di costruzione di edifici ad uso servizi residenziali con altezza massima 3,00 m su lotti già edificati, la distanza minima da osservarsi nei confronti dei soli edifici ricadenti nell'ambito della stessa proprietà dovrà essere di 1,50 m .	<i>tra pareti finestate nella progettazione dei piani particolareggiati.</i>
--	---	---	---

	AF massima minore o uguale a 3.00 mt D3 = 5,00 ml per fabbricati di progetto aventi AF superiore a 3,00 mt		
92 costruzioni temporanee (C7)	1. Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano. 2. Rientrano fra le costruzioni C7, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili. 3. Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, a meno che non vengano rinnovate sul piano amministrativo, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni C3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G.. 4. 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, né 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. 5. 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	1. Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano. 2. Rientrano fra le costruzioni C7, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili; non rientrano fra le costruzioni C7 tutti i manufatti elencati al successivo art. 94. 3. Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, a meno che non vengano rinnovate sul piano amministrativo, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni C3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G.. 4. 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, né 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. 5. 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;	<i>Le cassette in legno, attualmente identificate come costruzioni temporanee, verranno regolate secondo le disposizioni di cui al successivo art. 94.</i>

	all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.	ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.	
94 allestimento del verde (C9)	1. Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, 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; 2. Gli interventi di allestimento del verde comprendono anche l'installazione di pergolati scoperti e gazebo aventi strutture lignee e/o metalliche leggere, destinati eventualmente a costituire sostegno a piante rampicanti; tali strutture devono comunque essere permeabili al passaggio delle acque meteoriche e non comportano aumenti di superficie e volume e possono essere montati senza tenere conto delle distanze minime da altri fabbricati e dai confini in quanto trattasi di semplici elementi di arredo. Inoltre è consentita l'installazione di barbecue e uccelliere, nel rispetto del solo Regolamento di Igiene.	1. Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, 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; 2. Gli interventi di allestimento del verde comprendono anche: • l'installazione di pergolati scoperti e gazebo aventi strutture lignee e/o metalliche leggere, destinati eventualmente a costituire sostegno a piante rampicanti; tali strutture devono comunque essere permeabili al passaggio delle acque meteoriche, non comportano aumenti di superficie e volume e possono essere montati senza tenere conto delle distanze minime da altri fabbricati e dai confini in quanto trattasi di semplici elementi di arredo. Peraltro la proiezione sul piano orizzontale di tali strutture dovrà distare almeno 1,50 mt dal confine stradale. Per quanto non previsto nel presente articolo valgono le norme di Codice Civile. • l'installazione di barbecue e uccelliere, nel rispetto del solo Regolamento di Igiene. • l'installazione di casette in legno, solamente una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo (in caso di aree condominiali indivise potrà essere installata una sola casetta a servizio dell'intero condominio), che non comportano aumenti di superficie e volume e possono essere montati senza tenere conto delle distanze minime da	<i>Si è provveduto a dettagliare in particolare l'installazione di casette in legno, ora con installazione permanente, definendo le distanze, in particolare dalla strada, e le dimensioni massime, salvaguardando in ogni caso le installazioni già autorizzate.</i>

		altri fabbricati in quanto trattasi di semplici elementi di arredo, nel rispetto di tutte le seguenti prescrizioni: - disposizioni previste dall'art. 68 per le nuove costruzioni, e comunque non dovrà essere ridotta la distanza strada-edificio esistente; - distanza dal confine di proprietà minima 1.50 m ; - dimensioni massime di ingombro pari a 5 mq di SL; - altezza massima alla gronda 2,10 mt; E' peraltro consentita la deroga ai soli parametri dimensionali di ingombro, di altezza e di distanza dal confine stradale (che non potrà in ogni caso essere inferiore a 1,50 m) per le cassette già dotate di autorizzazione a tempo determinato per le quali verrà richiesta nuova D.I.A. per installazione a tempo indeterminato ai sensi del presente capoverso.	
105 Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1 e P2)	1. I parcheggi di urbanizzazione primaria <i>P1</i> 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. 2. I parcheggi di urbanizzazione secondaria <i>P2</i> 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. 3. I parcheggi <i>P1</i> e <i>P2</i> fanno parte delle rispettive superfici di <i>U1</i> e <i>U2</i> e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di	1. I parcheggi di urbanizzazione primaria <i>P1</i> 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. 2. I parcheggi di urbanizzazione secondaria <i>P2</i> 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. 3. I parcheggi <i>P1</i> e <i>P2</i> fanno parte delle rispettive superfici di <i>U1</i> e <i>U2</i> 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	<i>L'integrazione di tale articolo comporta la maggiore realizzazione e cessione del totale dei posti auto pubblici nell'ambito di tutti gli interventi urbanistici; in effetti la dotazione di parcheggi pubblici derivante dal calcolo del carico urbanistico verrà individuato totalmente in stalli, diversamente da quanto previsto fino ad ora (stalli + spazi di manovra)</i> <i>vedi anche art.105.1</i>

	un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. I parcheggi di <i>P1</i> vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, i parcheggi <i>P2</i> 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 generali. 4. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi <i>P1</i> e <i>P2</i> sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico. Le opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi di <i>P2</i> sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati. 5. Ai fini della distanza dal confine di zona <i>D2</i>, non si tiene conto dei parcheggi <i>P1</i>, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale e non si considera il parcheggio <i>P2</i> come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici. 7. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi <i>P1</i> e <i>P2</i> devono essere adeguatamente alberati. 8. Apposita Deliberazione Consiliare fissa casi, limiti e tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi <i>P1</i> con altro corrispondente onere monetario.	edificabilità. I parcheggi di <i>P1</i> vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, i parcheggi <i>P2</i> 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 generali. 4. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi <i>P1</i> e <i>P2</i> sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico. Le opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi di <i>P2</i> sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati. 5. Ai fini della distanza dal confine di zona <i>D2</i>, non si tiene conto dei parcheggi <i>P1</i>, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale e non si considera il parcheggio <i>P2</i> come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici. 7. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi <i>P1</i> e <i>P2</i> devono essere adeguatamente alberati. 8. Apposita Deliberazione Consiliare fissa casi, limiti e tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi <i>P1</i> con altro corrispondente onere monetario. 9. La quantificazione totale dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (<i>P1</i> e <i>P2</i>) dovrà essere interamente frazionata in stalli-auto aventi dimensione pari a 12,5 mq e larghezza minima pari a 2,50 m.	
--	---	---	--

105.1 Tabella parcheggi di urbanizzazi one primaria e secondaria (P1 e P2)	Gli standards urbanistici minimi prescritti quando non ne sono previsti di specifici per singola zona, relativi ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono: a) <i>funzione abitativa</i> • 3 mq di parcheggio pubblico per abitante teorico (33 mq di SU) b1) <i>funzioni direzionali</i> b2) <i>funzioni commerciali</i>; b3) <i>funzioni di servizio</i> e) <i>funzioni alberghiere</i> • per mq 100 di Superficie lorda di pavimento: 40 mq di parcheggio pubblico c) <i>funzioni produttive</i> • 5% di St	Gli standards urbanistici minimi prescritti quando non ne sono previsti di specifici per singola zona, relativi ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono: a) <i>funzione abitativa</i> • 3 mq di parcheggio pubblico per abitante teorico (33 mq di SU) b1) <i>funzioni direzionali</i> b2) <i>funzioni commerciali</i>; b3) <i>funzioni di servizio</i> e) <i>funzioni alberghiere</i> • per mq 100 di Superficie lorda di pavimento: 40 mq di parcheggio pubblico c) <i>funzioni produttive</i> • 5% di St La quantificazione totale degli standard suddetti dovrà essere interamente frazionata in stalli-auto aventi dimensione pari a 12,5 mq e larghezza minima pari a 2,50 m.	<i>L'integrazione di tale articolo comporta la maggiore realizzazione e cessione del totale dei posti auto pubblici nell'ambito di tutti gli interventi urbanistici; in effetti la dotazione di parcheggi pubblici derivante dal calcolo del carico urbanistico verrà individuato totalmente in stalli, diversamente da quanto previsto fino ad ora (stalli + spazi di manovra)</i> vedì anche art.105
NTA parte seconda			
111.1 zona residenziale di completame nto o sostituzione B.1	Si tratta delle zone di espansione moderna caratterizzate da un tessuto a prevalente destinazione residenziale, pressoché saturo. In tali zone si interviene generalmente per intervento diretto senza obbligo di piano di utilizzo dell'area. con esclusione di quelle incluse in comparti d'attuazione (CA) sottoposti a intervento urbanistico preventivo. <i>Parametri di Zona:</i> • Intervento edilizio diretto; • Opere di urbanizzazione primaria; • Unità minima di intervento: Capoluogo mq. 500; salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale misura; <i>Borghi</i> mq. 600; salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale	Si tratta delle zone di espansione moderna caratterizzate da un tessuto a prevalente destinazione residenziale, pressoché saturo. In tali zone si interviene generalmente per intervento diretto senza obbligo di piano di utilizzo dell'area. con esclusione di quelle incluse in comparti d'attuazione (CA) sottoposti a intervento urbanistico preventivo. <i>Parametri di Zona:</i> • Intervento edilizio diretto; • Opere di urbanizzazione primaria; • Unità minima di intervento: Capoluogo mq. 500; salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale misura; <i>Borghi</i> mq. 600; salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale misura	<i>Riduzione dell'indice Uf (da 0,8 a 0,5+0,2^{incentivo}) e inserimento contestuale di incentivo per interventi di qualità con l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e risparmio energetico; il tutto ai fini del più corretto utilizzo del territorio urbanizzato.</i> Anche la riduzione dell'altezza massima realizzabile (da 9,50 mt a 8,50 mt) e l'obbligo della realizzazione di almeno un ripostiglio per alloggio perseguono il fine anzidetto.

misura

- **Superficie permeabile** minima: 30% della Sf-Sc

- **Parcheggio pubblico** per interventi di nuova edificazione su lotto libero da costruzioni: minimo 5 mq/ab. teorico da cedere gratuitamente al comune all'atto del rilascio della concessione. E' consentita la monetizzazione in sostituzione della cessione destinando le somme ricavate all'attuazione del *Piano dei Servizi*

- **U_l** = **Capoluogo** 0,8 mq/mq; **Borghi** 0.8 mq/mq

- **H max** = **Capoluogo** ml 9,50; **Borghi** ml 9.50;

- **Parcheggi pertinenziali**: per nuova edificazione è prevista una dotazione minima ai sensi della Legge 122/1989 (1 mq ogni 10 mc) prevedendo almeno 2 posti auto per alloggi con S.pr. > 38 mq.

- **Destinazione d'uso PT**: anche diversa dalla residenza se compatibile (art.108.1)

- **Distanze**: come da art. specifico

- **S.ac.** = 50% della S.pr. realizzabile

All'interno delle zone residenziali B1 sono consentite le destinazioni di categoria b) sino a un max del 50% della SL ammissibile, purché siano integralmente reperite le aree previste per i parcheggi di standard (se il computo di dette aree è inferiore a 50 mq. **sono da monetizzare**).

Nei lotti B1 già edificati si può intervenire recuperando totalmente il volume preesistente senza tenere conto dell'indice U_f.

Per le zone individuate dalla categoria B1, inglobate in perimetri di piano che comprendono anche zone a destinazione

- **Superficie permeabile** minima: 30% della Sf-Sc

- **Parcheggio pubblico** per interventi di nuova edificazione su lotto libero da costruzioni: minimo 5 mq/ab. teorico da cedere gratuitamente al comune all'atto del rilascio della concessione. E' consentita la monetizzazione in sostituzione della cessione destinando le somme ricavate all'attuazione del *Piano dei Servizi*

- **U_l** per edificazione su lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizione = **0,5 mq/mq + 0,2 mq/mq** quale incentivo (vedi appendice al presente articolo);

- **U_f** per ampliamenti e recuperi in genere = **0,7 mq/mq** ;

- **H max** = **ml 8,50** ;

- **U_f** per area ex Asilo Nido in viale Romagna e aree comprese nella lottizzazione "il Bosco" (in virtù dell'accordo stipulato ai sensi dell'art.18 L.R.20/00) = **0,8 mq/mq**;

- **H max** = per area ex Asilo Nido in viale Romagna e aree comprese nella lottizzazione "il Bosco" (in virtù dell'accordo stipulato ai sensi dell'art.18 L.R.20/00) = **ml 9,50**;

- **Parcheggi pertinenziali**: per nuova edificazione è prevista una dotazione minima ai sensi della Legge 122/1989 (1 mq ogni 10 mc) prevedendo almeno 2 posti auto per alloggi con S.pr. > 38 mq.

- **Destinazione d'uso PT**: anche diversa dalla residenza se compatibile (art.108.1)

- **Distanze**: come da art. specifico

- **gli alloggi di nuova costruzione non dotati di autorimessa coperta dovranno in ogni caso avere un ripostiglio/cantina di almeno 3 mq.**

In ogni caso non è consentito il recupero a

pubblica - generalmente a verde pubblico o a parco periurbano- in caso di intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo. In tali casi l'area edificabile in base a cui calcolare la potenzialità edificatoria massima è esclusivamente quella contrassegnata dalla Zona B1 scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione. Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale deve espressamente prevedere anche la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo degli standards urbanistici - esclusi i parcheggi pubblici che vanno integralmente realizzati - di cui all'art.46 della L.R. 47/78 così come aggiornata e modificata (per le aree a verde attrezzato gli oneri relativi sono quelli determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla L.10/77. La convenzione deve altresì contenere l'impegno dei proprietari alla cessione onerosa alla Amministrazione Comunale a un prezzo pari al valore medio agricolo di zona, nei tempi di vigenza della Convenzione, della restante parte della zona a destinazione pubblica. Ai fini di tali cessioni: ● Gli <i>Oneri di Realizzazione</i>, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale. ● Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.	fini abitativi di pertinenze isolate esistenti aventi superficie netta inferiore a 28 mq. (garage, ripostigli, cantine, ecc.). All'interno delle zone residenziali B1 sono consentite le destinazioni di categoria b) sino a un max del 50% della SL ammissibile, purché siano integralmente realizzate e cedute le aree previste per i parcheggi di standard (se il computo di dette aree è inferiore a 50 mq. possono essere realizzati e mantenuti in proprietà privata con obbligo di uso pubblico, oppure monetizzati). Nei lotti B1 già edificati si può intervenire recuperando totalmente il volume preesistente senza tenere conto dell'indice Uf. Per le zone individuate dalla categoria B1, inglobate in perimetri di piano che comprendono anche zone a destinazione pubblica - generalmente a verde pubblico o a parco periurbano- in caso di intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo. In tali casi l'area edificabile in base a cui calcolare la potenzialità edificatoria massima è esclusivamente quella contrassegnata dalla Zona B1 scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione. Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale deve espressamente prevedere anche la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo degli standards urbanistici - esclusi i parcheggi pubblici che vanno integralmente realizzati - di cui all'art.46 della L.R. 47/78 così come aggiornata e modificata (per le aree a verde attrezzato gli oneri relativi sono quelli determinati dal valore del terreno sommato agli oneri	
--	---	--

		necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla L.10/77. La convenzione deve altresì contenere l'impegno dei proprietari alla cessione onerosa alla Amministrazione Comunale a un prezzo pari al valore medio agricolo di zona, nei tempi di vigenza della Convenzione, della restante parte della zona a destinazione pubblica. Ai fini di tali cessioni: • Gli <i>Oneri di Realizzazione</i>, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale. • Le spese di cessione sono a carico del privato proponente. Appendice: Tabella per l'applicazione dell'incentivo indice Uf (tutte le unità immobiliari dovranno essere realizzate utilizzando tutti i seguenti accorgimenti tecnici): 	
111.3 zona residenziale speciale B.3	Si tratta di zone residenziali consolidate lungo le principali strade di attraversamento del territorio e che hanno formato, di fatto, insediamenti continui lineari ai due lati della strada. Tale categoria interessa anche le zone residenziali realizzate in lotti di dimensioni limitate a causa di un vincolo preesistente. Per gli edifici, in esse compresi, il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità appresso specificate. Gli ampliamenti possono avvenire a condizione che non venga ridotta la distanza tra l'edificio esistente e l'elemento originante il vincolo (strada, canale, argine ecc.). Gli indici sono indipendenti dalla quantità di	Si tratta di zone residenziali consolidate lungo le principali strade di attraversamento del territorio e che hanno formato, di fatto, insediamenti continui lineari ai due lati della strada. Tale categoria interessa anche le zone residenziali realizzate in lotti di dimensioni limitate a causa di un vincolo preesistente. Per gli edifici, in esse compresi, il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità appresso specificate. Gli ampliamenti possono avvenire a condizione che non venga ridotta la distanza tra l'edificio esistente e l'elemento originante il vincolo (strada, canale, argine ecc.). Gli indici sono indipendenti dalla quantità di terreno di pertinenza e prevedono:	<i>Vedi commenti al punto predente.</i>

	terreno di pertinenza e prevedono: a) sopraelevazione sul perimetro esistente fino a un massimo di ml. 9,5 indipendentemente dalla distanza dei confini o sul confine stesso fatte salve le norme del <i>Codice Civile</i>; b) un aumento complessivo di <i>S.pr.</i> fino a un max di 160 mq per ciascuna unità edilizia c) un aumento della <i>S.ac.</i> fino a un max del 50% della <i>S.pr.</i> realizzabile Per la nuova edificazione in lotti interclusi o resi liberi a seguito di demolizione, si applicano i <i>parametri di zona</i> di cui alla categoria B1.	a) sopraelevazione sul perimetro esistente fino a un massimo di ml. 8,50 indipendentemente dalla distanza dei confini o sul confine stesso fatte salve le norme del <i>Codice Civile</i>; b) un aumento complessivo di <i>S.pr.</i> fino a un max di 160 mq per ciascuna unità edilizia c) un aumento della <i>S.ac.</i> fino a un max del 50% della <i>S.pr.</i> realizzabile. Per la nuova edificazione in lotti interclusi o resi liberi a seguito di demolizione, si applicano i <i>parametri di zona</i> di cui alla categoria B1.	
111.4 zona residenziale di sostituzione coordinata B.4	Si tratta di zone che ospitano attività non residenziali o che, pur ospitando edilizia residenziale, necessitano di un piano unitario di riconversione con recupero o sostituzione totale o parziale dei manufatti al fine di uniformarsi al carattere dell'intorno. Nel caso ospitino attività industriali o artigianali ancora operanti, tali destinazioni possono essere mantenute e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione anche connessi al rinnovamento del ciclo produttivo. Nel caso si proceda alla riconversione o alla sostituzione della totalità o di parte degli immobili, per gli edifici recuperati o per quelli di nuova edificazione, sono ammesse solo le destinazioni consentite per le Zone B e per quanto concerne le destinazioni di categoria b) sino a un max del 30% della <i>SL</i> ammissibile. Dovranno comunque essere individuate le dotazioni di parcheggio privato previsti dalla L.122/89, anche nel caso di recupero del volume esistente. In tali zone si interviene per intervento diretto	Si tratta di zone che ospitano attività non residenziali o che, pur ospitando edilizia residenziale, necessitano di un piano unitario di riconversione con recupero o sostituzione totale o parziale dei manufatti al fine di uniformarsi al carattere dell'intorno. Nel caso ospitino attività industriali o artigianali ancora operanti, tali destinazioni possono essere mantenute e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione anche connessi al rinnovamento del ciclo produttivo. Nel caso si proceda alla riconversione o alla sostituzione della totalità o di parte degli immobili, per gli edifici recuperati o per quelli di nuova edificazione, sono ammesse solo le destinazioni consentite per le Zone B e per quanto concerne le destinazioni di categoria b) sino a un max del 30% della <i>SL</i> ammissibile. Dovranno comunque essere individuate le dotazioni di parcheggio privato previsti dalla L.122/89, anche nel caso di recupero del volume esistente.	<i>L'esigenza di esercitare un miglior controllo in fase di progettazione dei comparti B4 ha determinato la scelta di sottoporre alla redazione di un piano urbanistico preventivo tutte le aree aventi superficie maggiore di 2000 mq; si è provveduto inoltre a ridurre l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,8 a 0,5 mq/mq e a fissare l'altezza massima a mt. 8,50.</i> <i>E' stato inoltre introdotto l'obbligo della realizzazione di almeno un ripostiglio per alloggio.</i> <i>Sono stati inoltre meglio definiti i diversi casi nei quali è prevista la realizzazione e cessione ovvero monetizzazione degli standards di verde e parcheggio pubblici.</i>

con obbligo di piano unitario di utilizzo dell'area da approvarsi in Consiglio Comunale su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, per aree particolarmente complesse o stradediche, lo strumento urbanistico preventivo in forma di <i>Piano di Recupero di Iniziativa Privata</i> in sostituzione del piano unitario di utilizzo dell'area. Per tali aree, in caso di mancato accordo tra i proprietari è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere d'ufficio redigendo un <i>Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica</i> interessando l'intero comparto. Parametri di Zona: • Intervento edilizio diretto con obbligo di piano di utilizzo dell'intera area o di strumento urbanistico preventivo; • Opere di urbanizzazione primaria; • Unità minima di intervento: individuata nelle tavole di piano; • Uf = 0,8 mq/mq E' consentito comunque recuperare totalmente il volume preesistente senza tenere conto dell'indice Uf (ad esclusione dei casi di demolizione e ricostruzione) • H max = ml 7,50; elevabile a 9,50 per il <i>Capoluogo</i> e 9,50 per <i>Rossetta</i> se compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche di zona; • Distanze : come da art. specifico • S.ac.= 50% della S.pr. realizzabile Standards Urbanistici: • Per la quota parte di insediamento eventualmente destinata a funzioni direzionali o commerciali: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq	In tali zone si interviene per intervento con strumento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto così come individuato nelle tavole, ad esclusione dei soli comparti aventi dimensione inferiore a 2000 mq. per i quali si interviene con intervento diretto; Per tali aree, in caso di mancato accordo tra i proprietari è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere d'ufficio redigendo un <i>Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica</i> interessando l'intero comparto. Parametri di Zona: • Intervento edilizio con strumento urbanistico preventivo o diretto; è prescritta sempre la procedura di approvazione di strumento urbanistico preventivo per comparti aventi superficie complessiva maggiore di 2.000 mq. • Opere di urbanizzazione primaria; • Unità minima di intervento: individuata nelle tavole di piano; • Uf = 0,50 mq/mq E' consentito comunque recuperare totalmente il volume preesistente senza tenere conto dell'indice Uf (ad esclusione dei casi di demolizione e ricostruzione) • H max = ml 8,50; • Distanze : come da art. specifico • le autorimesse (min 15 mq. S.ac. per alloggio) a servizio dei nuovi fabbricati, realizzate attraverso intervento unitario con accessibilità da aree comuni oppure realizzate singolarmente per ogni unità immobiliare con accessibilità da area di proprietà esclusiva, non saranno computate ai fini della verifica dell'Uf nella misura di 15 mq. S.L. per ciascun alloggio. • gli alloggi di nuova costruzione se non dotati di autorimessa coperta dovranno in ogni caso avere un ripostiglio/cantina di	
---	---	--

	100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla Legge n.122/1989 (1 mq ogni 10 mc), e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato • Per la quota parte di insediamento destinata a residenza, per abitante teorico (pari a 33 mq di S.pr.): 3 mq destinati a parcheggi pubblici e 12 mq a verde pubblico attrezzato a parco • Per quanto concerne gli standards di verde pubblico e di parcheggio pubblico, questi possono essere reperiti anche all'esterno del Comparto attuativo, purché all'interno di aree a verde pubblico inserite nel Piano dei Servizi, oppure possono essere monetizzati destinando le somme ricavate all'attuazione del Piano dei Servizi. Per le zone individuate dalla categoria B4, inglobate in perimetri di piano che comprendono anche zone a destinazione pubblica - generalmente a verde pubblico o a parco periurbano- in caso di intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo. In tali casi l'area edificabile in base a cui calcolare la potenzialità edificatoria massima è esclusivamente quella contrassegnata dalla Zona B4 scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione. Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale, deve espressamente prevedere, anche, la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione	almeno 3 mq. • In ogni caso non è consentito il recupero a fini abitativi di pertinenze isolate esistenti aventi superficie netta inferiore a 28 mq. (garage, ripostigli, cantine, ecc.). <i>Standards Urbanistici:</i> • Per la quota parte di insediamento eventualmente destinata a funzioni direzionali o commerciali: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla Legge n.122/1989 (1 mq ogni 10 mc), e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato • Per la quota parte di insediamento destinata a residenza, per abitante teorico (pari a 33 mq di S.pr.): 3 mq destinati a parcheggi pubblici e 12 mq a verde pubblico attrezzato a parco • Per quanto concerne gli standards di verde pubblico e di parcheggio pubblico, questi devono essere realizzati e ceduti, eventualmente anche all'esterno del Comparto attuativo, purché all'interno di aree inserite nel Piano dei Servizi: se il computo delle aree di standard di parcheggio pubblico è inferiore a 50 mq. possono essere realizzati e mantenuti in proprietà privata con obbligo di uso pubblico, oppure monetizzati). La monetizzazione integrale dello standards di verde pubblico per i comparti con superficie inferiore a 4000 mq. destinando le somme ricavate all'attuazione del Piano dei Servizi. Per i comparti aventi superficie maggiore di 4000 mq dovrà in ogni caso essere realizzato e ceduto tutto lo standard di	
--	--	--	--

	pubblica, a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi al <i>Verde pubblico</i> (determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 Ai fini di tali cessioni: • Gli <i>Oneri di Realizzazione</i>, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale. • Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.	parcheggio pubblico e almeno il 50% del verde pubblico. Per le zone individuate dalla categoria B4, inglobate in perimetri di piano che comprendono anche zone a destinazione pubblica - generalmente a verde pubblico o a parco periurbano- in caso di intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo. In tali casi l'area edificabile in base a cui calcolare la potenzialità edificatoria massima è esclusivamente quella contrassegnata dalla Zona B4 scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione. Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale, deve espressamente prevedere, anche, la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi al <i>Verde pubblico</i> (determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 Ai fini di tali cessioni: • Gli <i>Oneri di Realizzazione</i>, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale. • Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.	
111.5 zona residenziale per insediamenti i bio- architetti ci B.5	Si tratta di zone residenziali aventi basso coefficiente edificatorio ($Ut_{max} = 0,062 \text{ mq/mq}$) destinate alla realizzazione di opere e sistemazioni di alta qualità progettate secondo i criteri della bio-architettura a limitato impatto ambientale. In tali zone si interviene direttamente con Permesso di Costruire, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano unitario di utilizzo dell'area" riferito alle	Si tratta di zone residenziali aventi basso coefficiente edificatorio ($Ut_{max} = 0,062 \text{ mq/mq}$) destinate alla realizzazione di opere e sistemazioni di alta qualità progettate secondo i criteri della bio-architettura a limitato impatto ambientale. In tali zone si interviene direttamente con Permesso di Costruire, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano unitario di utilizzo dell'area" riferito alle proprietà	<i>è stata inserito il numero massimo delle unità abitative in caso di mancanza di accordi di cui all'art.18.</i>

	proprietà comprese nel comparto. I progetti presentati in applicazione del presente articolo obbligano in ogni caso i proponenti: • a cedere gratuitamente la superficie stradale necessaria in caso di intervento di adeguamento della viabilità, fino al limite massimo di dieci anni dalla data di emissione del permesso di costruire; • a realizzare unicamente tipologie unifamiliari/bifamiliari; • a realizzare gli spazi esterni e gli edifici compresi nel Piano perseguendo il fine del massimo contenimento dell'impatto ambientale, precisando che le sistemazioni anzidette dovranno essere progettate secondo criteri di non interferenza con le esigenze produttive di tipo agricolo della zona E agricola confinante. Gli spazi esterni e gli edifici dovranno preferibilmente essere progettati osservando le regole della bio-architettura, con particolare sensibilità ai seguenti aspetti funzionali: - adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati); - per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest dotate di elementi atti a contrastare il surriscaldamento estivo; - posizionamento di essenze arboree per il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva); - preferenza per l'utilizzo di struttura portante in muratura e solai in legno o in latero cemento debolmente armati e orientati;	comprese nel comparto. I progetti presentati in applicazione del presente articolo obbligano in ogni caso i proponenti: • a cedere gratuitamente la superficie stradale necessaria in caso di intervento di adeguamento della viabilità, fino al limite massimo di dieci anni dalla data di emissione del permesso di costruire; • a realizzare unicamente tipologie unifamiliari/bifamiliari; • a realizzare gli spazi esterni e gli edifici compresi nel Piano perseguendo il fine del massimo contenimento dell'impatto ambientale, precisando che le sistemazioni anzidette dovranno essere progettate secondo criteri di non interferenza con le esigenze produttive di tipo agricolo della zona E agricola confinante. Gli spazi esterni e gli edifici dovranno preferibilmente essere progettati osservando le regole della bio-architettura, con particolare sensibilità ai seguenti aspetti funzionali: - adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati); - per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest dotate di elementi atti a contrastare il surriscaldamento estivo; - posizionamento di essenze arboree per il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva); - preferenza per l'utilizzo di struttura portante in muratura e solai in legno o in latero cemento debolmente armati e orientati; - abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni che per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.	
--	--	--	--

- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni che per gli spazi di relazione interni posti al piano terra. - limitazione/schermatura delle diffusioni luminose; - limitazione/schermatura delle diffusioni sonore; <i>Parametri di Zona:</i> • Intervento edilizio diretto con obbligo di preventiva approvazione di piano di utilizzo • Unità minima di intervento: singola proprietà ovvero insieme di proprietà comprese nel comparto. • $Ut = \max 0,062 \text{ mq/mq}$ (in ogni caso valgono i limiti massimi di superficie definiti negli accordi di cui all'art.18 L.R.20/00) • Destinazioni d'uso ammesse: residenza di tipo civile e relativi servizi; • Tipologie edilizie ammesse: unifamiliari/bifamiliari; • Numero massimo di edifici e di unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi): valgono i limiti massimi definiti negli accordi di cui all'art.18 L.R.20/00 • $H_{\max} = 8,00 \text{ ml}$ (misurata dal marciapiede corrente il fabbricato all'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del distacco delle pareti dei fronti in gronda dell'edificio) • Distanze: - dalla strada = 20 mt - dai confini di zona = 10 mt - dai confini del perimetro del Piano unitario = 10 mt • Gli edifici esistenti e le relative superfici lorde, da computarsi in ogni caso nell'ambito della verifica circa il rispetto dei limiti di SL massima, di numero max di edifici e di numero max di alloggi definiti	- limitazione/schermatura delle diffusioni luminose; - limitazione/schermatura delle diffusioni sonore; <i>Parametri di Zona:</i> • Intervento edilizio diretto con obbligo di preventiva approvazione di piano di utilizzo • Unità minima di intervento: singola proprietà ovvero insieme di proprietà comprese nel comparto. • $Ut = \max 0,062 \text{ mq/mq}$ (in ogni caso valgono i limiti massimi di superficie definiti negli accordi di cui all'art.18 L.R.20/00) • Destinazioni d'uso ammesse: residenza di tipo civile e relativi servizi; • Tipologie edilizie ammesse: unifamiliari/bifamiliari; • Numero massimo di edifici e di unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi): due oppure valgono i limiti massimi definiti negli accordi di cui all'art.18 L.R.20/00 • $H_{\max} = 8,00 \text{ ml}$ (misurata dal marciapiede corrente il fabbricato all'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del distacco delle pareti dei fronti in gronda dell'edificio) • Distanze: - dalla strada = 20 mt - dai confini di zona = 10 mt - dai confini del perimetro del Piano unitario = 10 mt • Gli edifici esistenti e le relative superfici lorde, da computarsi in ogni caso nell'ambito della verifica circa il rispetto dei limiti di SL massima, di numero max di edifici e di numero max di alloggi definiti nei singoli accordi, sono da considerarsi utilizzabili sia per la ristrutturazione che per la demolizione/ricostruzione nel rispetto delle distanze, delle altezze e delle caratteristiche progettuali obbligatorie soprariportate. • Dovrà essere salvaguardata la fascia di rispetto della viabilità di progetto di cui	
--	---	--

	nei singoli accordi, sono da considerarsi utilizzabili sia per la ristrutturazione che per la demolizione/ricostruzione nel rispetto delle distanze, delle altezze e delle caratteristiche progettuali obbligatorie soprariportate. • Dovrà essere salvaguardata la fascia di rispetto della viabilità di progetto di cui all'art.114.11 delle N.T.A. • Le nuove costruzioni dovranno essere edificate su rilevati superiori al piano stradale di ml.0,50. • La progettazione esecutiva dovrà rispettare le prescrizioni del Settore Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna espresse nella delibera G.P. n°367/68076 del 22/07/2005. <i>Standards Urbanistici:</i> • Dovranno essere totalmente monetizzate, secondo gli importi di cui alla del C.C. n. 31/1999 al momento del rilascio dei permessi riferiti ai singoli edifici, le dotazioni di standards. Le somme corrispondenti saranno destinate alla attuazione del "Piano dei Servizi". In particolare, per abitante teorico (pari a 33,3 mq di SL) dovranno essere corrisposti: - 12 mq/ab. di verde pubblico attrezzato a parco (monetizzazione area più attrezzatura); - 3 mq/ab. di parcheggio pubblico (monetizzazione area più attrezzatura); - 6 mq/ab. di area per istruzione (monetizzazione sola area) - 4 mq/ab. di area per attrezzature di interesse comune (monetizzazione sola area).	all'art.114.11 delle N.T.A. • Le nuove costruzioni dovranno essere edificate su rilevati superiori al piano stradale di ml.0,50. • La progettazione esecutiva dovrà rispettare le prescrizioni del Settore Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna espresse nella delibera G.P. n°367/68076 del 22/07/2005. <i>Standards Urbanistici:</i> • Dovranno essere totalmente monetizzate, secondo gli importi di cui alla del C.C. n. 31/1999 al momento del rilascio dei permessi riferiti ai singoli edifici, le dotazioni di standards. Le somme corrispondenti saranno destinate alla attuazione del "Piano dei Servizi". In particolare, per abitante teorico (pari a 33,3 mq di SL) dovranno essere corrisposti: - 12 mq/ab. di verde pubblico attrezzato a parco (monetizzazione area più attrezzatura); - 3 mq/ab. di parcheggio pubblico (monetizzazione area più attrezzatura); - 6 mq/ab. di area per istruzione (monetizzazione sola area) - 4 mq/ab. di area per attrezzature di interesse comune (monetizzazione sola area).	
112 aree di espansione	Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi. In tali zone il PRG si attua mediante	Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi. In tali zone il PRG si attua mediante	Riduzione della altezza massima da 9,50 mt a 8,50. E' stata inoltre eliminata la

residenziale : zone omogenee C	piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati. In queste zone, le previsioni di Piano possono essere attuate dai privati mediante strumento urbanistico preventivo di Iniziativa Privata o dal Comune o Ente Pubblico Competente per la realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica, oltre che per la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, mediante strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. L'edificazione mediante sola concessione per aree inedificate, così come previsto dall'art.38 della L.R.47/78, è consentita esclusivamente nel comparto di proprietà pubblica, già di fatto urbanizzato, all'incrocio viale Romagna/via Lacchini. La quantità di SL da destinarsi ad attività non residenziali è ammessa nella misura massima della 30% della SL complessiva. <i>Parametri di Zona:</i> <i>Capoluogo e Borghi</i> • <i>Intervento preventivo;</i> • <i>UM = individuata nelle tavole di PRG;</i> • <i>Superficie permeabile minima: 30% della Sf-SC</i> • <i>Ut = 0,50 mq/mq</i> • <i>Opere di urbanizzazione primaria;</i> • <i>H max = 9,50 ml;</i> • <i>Autorimesse e parcheggi pertinenziali come da art.106;</i> • <i>Distanza da confini o spazi d'uso pubblico: 5,0 m</i> • <i>Distanza da fabbricati: come da articolo specifico</i> <i>Sono ammesse distanze inferiori (vedi articolo specifico) nel caso di gruppi</i>	piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati. In queste zone, le previsioni di Piano possono essere attuate dai privati mediante strumento urbanistico preventivo di Iniziativa Privata o dal Comune o Ente Pubblico Competente per la realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica, oltre che per la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, mediante strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. L'edificazione mediante sola concessione per aree inedificate, così come previsto dall'art.38 della L.R.47/78, è consentita esclusivamente nel comparto di proprietà pubblica, già di fatto urbanizzato, all'incrocio viale Romagna/via Lacchini. La quantità di SL da destinarsi ad attività non residenziali è ammessa nella misura massima della 30% della SL complessiva. <i>Parametri di Zona:</i> <i>Capoluogo e Borghi</i> • <i>Intervento preventivo;</i> • <i>UM = individuata nelle tavole di PRG;</i> • <i>Superficie permeabile minima: 30% della Sf-SC</i> • <i>Ut = 0,50 mq/mq</i> • <i>Opere di urbanizzazione primaria;</i> • <i>H max = 8,50 ml;</i> • <i>Autorimesse e parcheggi come da art.106 e successivi;</i> • <i>Distanza da confini o spazi d'uso pubblico: 5,0 m</i> • <i>Distanza da fabbricati: come da articolo specifico</i> • <i>Distanza dalle strade</i> 5,00 mt per strade di larghezza inferiore a 7,00 mt. 7,50 mt per strade di larghezza	<i>possibilità di ricorrere alle deroghe al minimo di distanza tra pareti finestrate nella progettazione dei piani particolareggiati.</i> <i>E' stato introdotto l'obbligo di inserire nella normativa speciale di lottizzazione l'obbligo di realizzare un ripostiglio per alloggio.</i> <i>Sono stati inoltre meglio definiti i diversi casi nei quali è prevista la realizzazione e cessione ovvero monetizzazione degli standards di verde e parcheggio pubblici ed è stato definito l'obbligo di non modificare l'assetto planivolumetrico approvato e il posizionamento e le dimensioni dei passi carrai approvati.</i>
---	---	--	--

	di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato con previsione planivolumetrica • Distanza dalle strade 5,00 mt per strade di larghezza inferiore a 7,00 mt. 7,50 mt per strade di larghezza compresa tra 7,00 mt. e 15 m 10,00 mt per strade di larghezza superiore a 15 m Sono ammesse, in sede di approvazione di Piano Particolareggiato, distanze dalla strada inferiori a quelle suddette, da applicarsi esclusivamente dalla nuove strade di lottizzazione. • Aree per U2 = 0,15 mq/mq St da regolare con apposita convenzione <i>Standards Urbanistici:</i> Come definito dall'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero: • Per la quota parte di insediamento eventualmente destinata a funzioni direzionali o commerciali: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/1989 (1 mq ogni 10 mc), e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato • Ai soli fini del dimensionamento degli standards urbanistici, la SL costruibile da considerare, indipendentemente da quante venga effettivamente realizzata, è quella risultante dalla applicazione della Ut massima di zona. • Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici, una volta esaurite quelle a ciò destinate previste all'interno dei perimetri di piano, può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree	compresa tra 7,00 mt. e 15 m 10,00 mt per strade di larghezza superiore a 15 m Sono ammesse, in sede di approvazione di Piano Particolareggiato, distanze dalla strada inferiori a quelle suddette, da applicarsi esclusivamente dalla nuove strade di lottizzazione. • La normativa speciale di lottizzazione dovrà sempre prevedere: - le autorimesse (min 15 mq. S.ac. per alloggio) a servizio dei nuovi fabbricati, realizzate attraverso intervento unitario con accessibilità da aree comuni oppure realizzate singolarmente per ogni unità immobiliare con accessibilità da area di proprietà esclusiva, non saranno computate ai fini della verifica dell'Uf nella misura di 15 mq. S.L. per ciascun alloggio. - gli alloggi di nuova costruzione se non dotati di autorimessa coperta dovranno in ogni caso avere un ripostiglio/cantina di almeno 3 mq. - pergolati e cassette in legno potranno essere autorizzati, se previsti dalle norme di lottizzazione, solo se previsti in un'ottica complessiva del progetto esecutivo di ogni singolo lotto. <i>Standards Urbanistici:</i> Come definito dall'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero: • Per la quota parte di insediamento eventualmente destinata a funzioni direzionali o commerciali: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/1989 (1 mq ogni 10 mc), e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato • Ai soli fini del dimensionamento degli	
--	---	---	--

	che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici. Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata l'indice di <i>Ut</i> può essere incrementato fino a un max del 20%. Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale, deve espressamente prevedere, anche la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo dello standard di urbanistico relativo al <i>Verde pubblico</i> (determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 Ai fini di tali cessioni: • Gli <i>Oneri di Realizzazione</i>, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale. • Le spese di cessione sono a carico del privato proponente. In caso di nuova edificazione del lotto C posto a fianco della lottizzazione Preda dovrà essere realizzata adeguata fascia di verde privato che funga da filtro con la zona produttiva D1 laterale.	standards urbanistici, la SL costruibile da considerare, indipendentemente da quanta ne venga effettivamente realizzata, è quella risultante dalla applicazione della <i>Ut</i> massima di zona. • Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici, una volta esaurite quelle a ciò destinate previste all'interno dei perimetri di piano, può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di realizzare e cedere all'interno del comparto il totale dello standard relativo ai parcheggi pubblici. • Per i comparti aventi dimensione inferiore a 4000 mq è consentita la monetizzazione integrale dello standard di verde pubblico, qualora accolta dal Consiglio comunale. Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata l'indice di <i>Ut</i> può essere incrementato fino a un max del 20%. Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale, deve espressamente prevedere, anche la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo dello standard di urbanistico relativo al <i>Verde pubblico</i> (determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977. Non sono mai consentite varianti ai progetti approvati di PPIP aventi per oggetto la modifica dell'assetto planivolumetrico ovvero relative al posizionamento e al dimensionamento dei passi carrai, ad accezione di richieste di varianti di nuova sistemazione urbanistica. Ai fini di tali cessioni: • Gli <i>Oneri di Realizzazione</i>, sono quelli	
--	--	---	--

		determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale. Le spese di cessione sono a carico del privato proponente. In caso di nuova edificazione del lotto C posto a fianco della lottizzazione Preda dovrà essere realizzata adeguata fascia di verde privato che funga da filtro con la zona produttiva D1 laterale.	
114.1 (zone E agricole) destinazione e d'uso in caso di intervento e modalità costruttive	In queste zone sono consentite esclusivamente: a) case rurali per gli operatori agricoli ai sensi del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e 23/80, escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni stagionali o per non operatori agricoli, ma favorendo a tale scopo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; a) stalle, allevamenti zootecnici; b) fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole; c) costruzioni adibite alla riparazione e manutenzione di macchine agricole e costruzioni per la prima lavorazione e deposito di legnami e costruzioni per le piccole attività connesse con l'agricoltura, purché non superiori a 200 mq. di Su; d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, attività di apicoltura, comprese le abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione di tali impianti; tali attività devono essere annesse ad aziende e consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti	In queste zone sono consentite esclusivamente: a) case rurali per gli operatori agricoli ai sensi del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e 23/80, escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni stagionali o per non operatori agricoli, ma favorendo a tale scopo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; b) stalle, allevamenti zootecnici; c) fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole; d) costruzioni adibite alla riparazione e manutenzione di macchine agricole e costruzioni per la prima lavorazione e deposito di legnami e costruzioni per le piccole attività connesse con l'agricoltura, purché non superiori a 200 mq. di Su; e) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, attività di apicoltura, comprese le abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione di tali impianti; tali attività devono essere annesse ad aziende e consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri; f) serre con strutture fisse per la floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale e industriale; g) opere di urbanizzazione a scopo agricolo comprensive degli impianti	<i>L'articolo generale delle NTA regolante gli interventi in zona agricola è integrato con una serie di indirizzi progettuali per le nuove costruzioni e ampliamenti di residenze, al fine del maggior rispetto della zona e migliore contestualizzazione nell'area agricola.</i>

	propri; e) serre con strutture fisse per la floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale e industriale; f) opere di urbanizzazione a scopo agricolo comprensive degli impianti tecnologici delle reti di servizio pubbliche funzionali agli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f) g) edifici esistenti residenziali non agricoli (abitazioni civili) Le modalità di intervento costruttive ammesse sono: restauro, risanamento conservativo di tipo A e B, ristrutturazione di tipo A e B, demolizione, nuova costruzione ed ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.	tecnologici delle reti di servizio pubbliche funzionali agli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f) h) edifici esistenti residenziali non agricoli (abitazioni civili) Le modalità di intervento costruttive ammesse sono: restauro, risanamento conservativo di tipo A e B, ristrutturazione di tipo A e B, demolizione, nuova costruzione ed ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici con funzione abitativa dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali: • utilizzo dei materiali tipici della zona rurale quali argilla cotta (murature, manti di copertura, ecc.) e legno (strutture portanti orizzontali, infissi, ecc.), o materiali similari ai fini del rispetto delle normative vigenti per il contenimento del consumo energetico; • realizzazione delle piante a forma rettangolare, di tetti a due falde, di tipologie a due piani, nell'uso di archi, volte e piattabande nel rispetto della gerarchia delle bucature; • sono vietate le appendici al corpo principale; In ogni caso gli interventi anzidetti dovranno essere realizzati anche in considerazione della sistemazione edilizia della zona adiacente.	
114.13 modalità di intervento per immobili esistenti	Gli immobili con caratteristiche storiche o strutturali ricadenti al di fuori dei centri urbanizzati, sono stati classificati nelle seguenti categorie: a) immobili di valore <i>architettonico</i>; b) immobili di valore <i>tipologico</i>; c) immobili di valore <i>ambientale</i>.	Gli immobili con caratteristiche storiche o strutturali ricadenti al di fuori dei centri urbanizzati, sono stati classificati nelle seguenti categorie: a) immobili di valore <i>architettonico</i>; b) immobili di valore <i>tipologico</i>; c) immobili di valore <i>ambientale</i>.	<i>L'articolo di riferimento per la gestione degli immobili esistenti in zona agricola necessita di modifiche al fine di una maggiore tutela degli immobili segnalati di valore storico-testimoniale (architettonico, tipologico e</i>

	d) immobili non classificati In caso di individuazione cartografica di più immobili, l'immobile vincolato è quello documentato nella schedatura fotografica e in caso di più presenze nella foto, il vincolo si riferisce al fabbricato principale. Tale classificazione è documentata sulla base di un'apposita schedatura depositata presso l'Amministrazione Comunale ed è individuata nella cartografia di Piano. Sugli immobili di cui al punto a) sono consentiti unicamente interventi di restauro scientifico; sono vietati ampliamenti di qualsiasi natura. Sugli immobili di cui al punto b), oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B. Sugli immobili di cui al punto c) oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici di cui ai punti b) e c) eventuali ampliamenti sono consentiti solo nel rispetto della tipologia e dei materiali dell'edificio. Per gli edifici di cui ai punti a), b) e c) del 1° comma del presente articolo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con asservimento dell'area cortiliva; le nuove destinazioni d'uso possono essere esclusivamente di tipo a)-b1)-b3)-d)-e) di cui all'art.77 delle presenti norme e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale. Gli interventi ammissibili sul restante patrimonio edilizio esistente nelle Zone E -	d) immobili non classificati In caso di individuazione cartografica di più immobili, l'immobile vincolato è quello documentato nella schedatura fotografica e in caso di più presenze nella foto, il vincolo si riferisce al fabbricato principale. Tale classificazione è documentata sulla base di un'apposita schedatura depositata presso l'Amministrazione Comunale ed è individuata nella cartografia di Piano. Sugli immobili di cui al punto a) sono consentiti unicamente interventi di restauro scientifico; sono vietati ampliamenti di qualsiasi natura e la demolizione, ad esclusione delle sole superfetazioni Sugli immobili di cui al punto b), oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B. Sugli immobili di cui al punto c) oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. d) Per gli edifici di cui ai punti a), b) e c) del 1° comma del presente articolo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con asservimento dell'area cortiliva; le nuove destinazioni d'uso possono essere esclusivamente di tipo a)-b1)-b3)-d)-e) di cui all'art.77 delle presenti norme e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale (la dimensione minima di ogni singolo alloggio non potrà essere inferiore a 100 mq di S.L. e possono essere previsti max 3 alloggi nell'intero fabbricato oggetto di recupero; è consentita la deroga al solo parametro dimensionale minimo di superficie lorda (100 mq.) nel solo caso in	<i>ambientale), pertanto sono stati introdotti i seguenti dettagli:</i> <i>- anche gli edifici di valore tipologico e di valore ambientale non potranno essere ampliati;</i> <i>- alloggio minimo mq 100;</i> <i>Si segnala che anche nel caso di recupero degli immobili esistenti non classificati l'alloggio minimo non dovrà essere inferiore a 100 mq;</i> <i>E' stata inoltre ridotta la quantificazione dell'ampliamento una tantum dal 50% al 25% per gli ampliamenti di edifici residenziali civili esistenti, uniformandola ai casi di ampliamento di edifici residenziali agricoli esistenti (vedi art. 114.4).</i>
--	---	--	---

	punto d), 1° comma del presente articolo - non più funzionali alla attività agricola sono da attuarsi in conformità ai seguenti principi: a) per gli edifici con funzione abitativa è ammessa la possibilità di recupero per uso residenziale, dell'intero immobile ad esclusione delle successive superfetazioni; b) per gli edifici con funzione non abitativa è ammessa la possibilità di recupero esclusivamente con destinazione servizi, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici e per gli usi compatibili con il contesto ambientale; c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml. 2,50. In tutti i casi in cui venga consentito il recupero, ai sensi del precedente comma, per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola di edifici precedentemente asserviti a unità poderali agricole, non è possibile realizzare nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento. Tutti gli interventi di recupero per funzioni non connesse all'attività agricola, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna alla realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione di aree di pertinenza, manutenzione di drenaggi; opere di consolidamento idrologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione degli scarichi, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della legge 10/1977.	cui le dimensioni complessive dell'edificio oggetto di recupero non consentano il rispetto di tale parametro) Suoli immobili di cui al punto d) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, precisando che solo nel caso di edifici ricadenti nella fascia di rispetto stradale l'intervento di demolizione e ricostruzione - maggiorato dell'eventuale ampliamento - è ammesso unicamente previa stipula di convenzione con il Comune per la cessione gratuita dell'area necessaria all'ampliamento stradale sulla base dello schema di cui alla deliberazione CC n. 42/99. Gli interventi ammissibili sul restante patrimonio edilizio esistente nelle Zone E - punto d), 1° comma del presente articolo - non più funzionali alla attività agricola sono da attuarsi in conformità ai seguenti principi: a) per gli edifici con funzione abitativa è ammessa la possibilità di recupero per uso residenziale, dell'intero immobile ad esclusione delle successive superfetazioni; in ogni caso: (la dimensione minima di ogni singolo alloggio non potrà essere inferiore a 100 mq di S.L. e possono essere previsti max 3 alloggi nell'intero fabbricato oggetto di recupero: è consentita la deroga al solo parametro dimensionale minimo di superficie lorda (100 mq.) nel solo caso in cui le dimensioni complessive dell'edificio oggetto di recupero non consentano il rispetto di tale parametro) b) per gli edifici con funzione non abitativa è ammessa la possibilità di recupero esclusivamente con destinazione servizi, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici e per gli usi	
--	--	---	--

	Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso a residenza di tipo non agricolo, è consentito l'ampliamento "una tantum" del solo fabbricato di abitazione principale, per l'adeguamento delle esigenze abitative e funzionali, nella misura massima del 50% della SL esistente del fabbricato principale adibito ad abitazione (escludendo dal calcolo sia la SL dei servizi agricoli che la SL degli eventuali fabbricati separati adibiti a servizi), garantendo in ogni caso la possibilità di un ampliamento minimo pari a 100 mq. di SL..	compatibili con il contesto ambientale; c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml. 2,50. In tutti i casi in cui venga consentito il recupero, ai sensi del precedente comma, per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola di edifici precedentemente asserviti a unità poderali agricole, non è possibile realizzare nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento. Tutti gli interventi di recupero per funzioni non connesse all'attività agricola, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna alla realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione di aree di pertinenza, manutenzione di drenaggi; opere di consolidamento idrologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione degli scarichi, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della legge 10/1977. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso a residenza di tipo non agricolo, è consentito l'ampliamento "una tantum" del solo fabbricato di abitazione principale, per l'adeguamento delle esigenze abitative e funzionali, nella misura massima del 25% della SL esistente del fabbricato principale adibito ad abitazione (escludendo dal calcolo sia la SL dei servizi agricoli che la SL degli eventuali fabbricati separati adibiti a servizi), garantendo in ogni caso la possibilità di un ampliamento minimo pari a 100 mq. di SL..	
113.3		Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali – alberghieri e	<i>nuova zonizzazione</i>

Zona Commercial e D7		relativi servizi con le modalità e i parametri appresso indicati. In tali zone sono consentite le attività di cui alla categoria b2) (art. 77) di cui in precedenza, e tra l'altro: farmacie e ambulatori; caffè, bar, ristoranti, chioschi; tabaccherie; servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie e servizi affini; agenzie di informazione per la stampa, lo spettacolo e il tempo libero; librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali o riviste, copisterie; attività di artigianato di servizio e produttivo a carattere laboratoriale, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico; sono inoltre ammissibili, per quanto riguarda il commercio al dettaglio, esclusivamente "esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita non alimentari " (L.R.14/99). Sono altresì consentite le attività di cui alle categorie b1) e b3) (art. 77) quali: attività amministrative-direzionali, con funzioni di vicinato o di quartiere: uffici postali, sedi di assicurazioni, ecc.; sedi decentrate di partiti politici, associazioni culturali, associazioni sindacali e professionali, e attività di cui alla categoria e) (art.77) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo. In tali zone è possibile operare con intervento edilizio diretto e con interventi realizzabili per stralci funzionali purché il progetto complessivo sia esteso all'intera superficie dei comparti individuati.. <i>Parametri di zona:</i> . Intervento diretto; . <i>UM</i> = individuata nelle tavole di PRG; . <i>Opere di urbanizzazione primaria</i>; . <i>Ut</i> = 0,40 mq/mq ; . <i>H max</i> = ml 7,00 (salvo che per particolari volumi tecnici); . <i>distanza dalla strada</i> = ml 10,00; . <i>Alloggio</i>: è consentita una destinazione	
--	--	--	--

		massima di 100 mq di SL per uso residenziale a servizio del custode (un alloggio per aree D7 individuate) La dotazione minima di aree per servizi pubblici deve essere pari a: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/1989 (1 mq. ogni 10 mc), e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere un incremento dello standard di parcheggio pubblico o privato di uso pubblico per attività con particolare afflusso di pubblico.	
--	--	---	--

Appendice:

Definizione di interventi ai soli fini della applicazione dell'incentivo di $U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$ (tutte le unità immobiliari dovranno essere realizzate utilizzando i seguenti accorgimenti tecnici raggiungendo una somma di almeno il 70 punti):

CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI dell'EDILIZIA	punti
utilizzo di sistemi di laminazione integrati e risparmio idrico mediante impianto di riciclo delle acque piovane per usi non potabili	15
corretta localizzazione dell'edificio nel lotto, come orientamento atto a garantire il massimo soleggiamento invernale e il controllo dell'irraggiamento estivo (pianta a sviluppo prevalente lungo la direttrice est-ovest) e disposizione delle aperture in modo da favorire la ventilazione passante,	10
ottimizzazione dell'inerzia termica dell'edificio mediante utilizzo di forma volumetriche compatte (il requisito si intende soddisfatto quando il rapporto superficie esterna/volume fabbricato è inferiore a 0,65)	5
utilizzo di tetti ventilati (se a falde) o in alternativa di tetti/giardino (se piani)	10
sistemazioni esterne permeabili per oltre il 60% della superficie scoperta	5
autorimessa di 15 mq. (18 mq.)	30
pannelli per produzione di acqua calda con una resa maggiore del 20% del limite previsto dalla normativa vigente	10
pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con una resa maggiore del limite previsto per legge	15
tetti coibentati con miglioramento del limite di trasmittanza termica previsto dalla normativa vigente (almeno del 20%)	15
sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura con caldaia a condensazione	20
progettazione del verde finalizzata alla protezione dal soleggiamento estivo e dai venti invernali	5