COMUNE DI POGGIO BERNI
PROVINCIA DI RIMINI

COMUNE DI POGGIO BERNI
Provincia di Rimini - Regione Emilia Romagna

# PIANO REGOLATORE GENERALE
# VARIANTE GENERALE – 1998/2001

---

# VARIANTE PARZIALE 2/2010


SINDACO: (Daniele Amati)

SEGRETARIO: (Dott. Alfonso Pisacane)

TECNICO COMUNALE: (Arch. Stefano Castellani)

PROGETTISTA: (Arch. Stefano Castellani)

(Geom. Francesca Gobbi)

(Geom. Claudia Polidori)


# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## TESTO DEFINITIVO


Adozione: Deliberazione di C.C. n. 018 del 04.06.2010
**Approvazione: Deliberazione di C.C. n. 038 del 14.10.2010**
Pubblicato sul BUR n. ___ del 10.11.2010

COMUNE DI POGGIO BERNI
Provincia di Rimini - Regione Emilia Romagna

# PIANO REGOLATORE GENERALE
# VARIANTE GENERALE – 1998/2001

---

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo vigente dal 10.11.2010

# INDICE

**ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO**

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 Contenuto e finalità del Piano Regolatore Generale (PRG) 8
Art. 2 Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di Attuazione 9
Art. 3 Elaborati costitutivi del PRG 9
Art. 4 Eventuali difformità o contrasti tra elaborati di PRG, ovvero tra PRG e Regolamento Edilizio 11
Art. 5 Eventuali sovrapposizioni prescrittive delle NTA 11
Art. 6 Deroghe 11
Art. 7 Classificazione del territorio comunale in zone 12

**TITOLO II**

**ATTUAZIONE DEL PRG**

Art. 8 Modalità di attuazione del PRG 13
Art. 9 Interventi edilizi diretti 13
Art. 10 Interventi edilizi diretti soggetti a convenzione 14
Art. 11 Piani Urbanistici Preventivi (PUP) 14
Art. 12 Interventi edilizi soggetti a PUP di iniziativa pubblica 15
Art. 13 Interventi edilizi soggetti a PUP di iniziativa privata 15
Art. 14 PUP vigenti 18

**TITOLO III**

**INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI E DESTINAZIONI D' USO**

Art. 15 Categorie degli interventi 19
Art. 16 Manutenzione ordinaria (MO) 19
Art. 17 Manutenzione straordinaria (MS) 20
Art. 18 Restauro scientifico, "filologico" (RS) 21
Art. 19 Restauro e risanamento conservativo di tipo A, "tipologico" (RRCa) 21
Art. 20 Restauro e risanamento conservativo di tipo B, "morfologico" (RRCb) 22
Art. 21 Ripristino tipologico (RipT) 22
Art. 22 Ripristino edilizio (RipE) 22
Art. 23 Ristrutturazione edilizia (RisE) 23
Art. 24 Demolizione senza ricostruzione (D) 23
Art. 25 Recupero e risanamento di aree libere (RRal) 23
Art. 26 Nuova costruzione (NC) 24
Art. 27 Sostituzione edilizia (o demolizione con ricostruzione) (SE) 24
Art. 28 Ampliamento (A) 25
Art. 29 Ampliamento tipologico(At) (Articolo cassato) 25
Art. 30 Sopraelevazione (o Sopralzo) (S) 25

Art. 31 Ristrutturazione urbanistica (RisU) 25
Art. 32 Interventi sulle pertinenze (IP) 26
Art. 32bis Significativi movimenti di terra (MT) 26
Art. 33 Opere minori (OM) 26
Art. 34 Mutamento della destinazione d'uso (MDU) 27
Art. 35 Opere varie 27
Art. 36 Varianti o varianti in corso d'opera 27
Art. 37 Categorie di destinazione d'uso 27

**TITOLO IV**

**DEFINIZIONI, MISURE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

Art. 38 Definizioni 30
Art. 39 Distanze 34
Art. 40 Misure edilizie 36
Art. 41 Misure urbanistiche 39
Art. 42 Indici urbanistici 40
Art. 43 Applicazione degli indici urbanistici 41

**TITOLO V**

**NORME PER ZONE DI VINCOLO E TUTELA**

Art. 44 Fasce di rispetto stradale 42
Art. 45 Zone destinate alla viabilità 42
Art. 46 Zone a vincolo cimiteriale 45
Art. 47 Zone di tutela ambientale e paesistica 45
Art. 48 Zone per l'emergenza 48
Art. 49 Zone geomorfologicamente instabili 48
Art. 49bis Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico 49

**TITOLO VI**

**NORME GENERALI DI ZONA**

Art. 50 Opere ed oneri di urbanizzazione 50
Art. 51 Aree e spazi per l'urbanizzazione 51
Art. 51bis Attività commerciali 51
Art. 51tris Manufatti temporanei e stagionali, pergolati e tettoie 52
Art. 51quater Attrezzature sportive e ricreative; piscine 53
Art. 52 Deroghe alle norme sulle altezze massime 54
Art. 53 Deroghe alle norme sulle distanze minime 54
Art. 54 Distanze verso strada da tenere nell'edificazione 55
Art. 55 Normativa anti-sismica per adeguamento altezze interne 55
Art. 56 Interventi di Sopraelevazione e normativa anti-sismica 55
Art. 57 Costruzioni in aderenza a edifici esistenti 55
Art. 57bis Costruzioni a confine di zona omogenea 56
Art. 57tris Abbaini 56
Art. 58 Parcheggi privati 56
Art. 58bis Accessi carrai 57
Art. 59 Impianti di servizi a rete 57

Art. 59bis Impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva ed impianti per la telefonia mobile 57
Art. 59tris Impianti solari e fotovoltaici negli edifici 58
Art. 60 Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature 59
Art. 60bis Disposizioni di tutela geologica 61

**TITOLO VII**

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE "A"**

Art. 61 Zone A: zone di particolare valore storico-culturale e ambientale 63
Art. 62 Unità Minime d'Intervento 63
Art. 63 Interventi su Unità Edilizie 64
Art. 64 Aree di pertinenza delle Unità Edilizie 64
Art. 65 Modalità d'intervento 64
Art. 66 Contenuto dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero 65
Art. 67 Modalità di presentazione del progetto 65
Art. 68 Tipologia degli interventi 66
Art. 69 Metodologia d'intervento 66
Art. 69bis Norme specifiche per intervento su immobili di particolare valore storico, culturale, ambientale e testimoniale (Zone omogenee A, B.0.1, E.4 69
Art. 70 Deroga alla normativa anti-sismica 69
Art. 71 Aree pubbliche 69
Art. 72 Nuclei Storici 70
Art. 73 Complessi isolati d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico 72
Art. 74 Edifici isolati d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico (articolo cassato) 74

**TITOLO VIII**

**NORME PARTICOLARI DI ZONA**

Art. 75 Zone B: zone edificate a prevalente destinazione residenziale di completamento 75
Art. 76 Zone C: zone per nuovi insediamenti residenziali 94
Art. 77 Zone D: zone di completamento o di nuovo impianto per insediamenti produttivi 98
Art. 78 Zone E: zone agricole 101
Art. 79 Zone F: zone per attrezzature pubbliche di interesse generale 113
Art. 80 Zone G: zone per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale 116

**TITOLO IX**

**NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 81 Fabbricati oggetto di condono edilizio 120
Art. 82 Barriere architettoniche 120
Art. 83 Cabine elettriche 120
Art. 84 Unita' Minima di Intervento in Zona E 121
Art. 85 Costruzioni esistenti in contrasto con il PRG 121
Art. 86 Permessi di Costruire in contrasto con il PRG 121
Art. 87 Spese legali per la cessione di aree all'AC 121

# ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

| | |
|---|---|
| AC | Amministrazione Comunale del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| AUSL | Azienda Unita' Sanitaria Locale, Dipartimento Prevenzione, Rimini |
| AUT | Autorizzazione all'intervento edilizio |
| CC | Consiglio Comunale del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| CE | Commissione Edilizia del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| CEI | Commissione Edilizia Integrata (per le Zone Agricole) del Comune di Poggio Berni |
| CM | Circolare Ministeriale |
| CPCM | Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri |
| CoCo | Corte Costituzionale |
| CodCiv | Codice Civile |
| CONC | Concessione Edilizia |
| CP | Consiglio Provinciale della Provincia di Rimini |
| CR | Circolare Regionale dell'Assessorato al Territorio Programmazione e Ambiente, Regione Emilia Romagna |
| DIA | Denuncia di Inizio Attività |
| DL | Decreto Legge del Governo |
| DM | Decreto Ministeriale |
| DPCM | Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri |
| DPR | Decreto del Presidente della Repubblica |
| LLPP | Ministero dei Lavori Pubblici |
| LR | Legge Regionale della Regione Emilia Romagna |
| LS | Legge dello Stato |
| NCEU | Nuovo Catasto Edilizio-Urbano |
| NCS | Nuovo Codice della Strada, 1993 (Decreto Legge N. 285/1992) |
| NCT | Nuovo Catasto Terreni |
| NTA | Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| PAE | Piano per le Attività Estrattive del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| PdC | Permesso di Costruire |
| PdR | Piano di Recupero |
| PIP | Piano per gli Insediamenti Produttivi |
| PP | Piano Particolareggiato |

| | |
|---|---|
| PRG | Piano Regolatore Generale del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| PSA | Piano di Sviluppo Aziendale (per le Zone Agricole) |
| PSIA | Piano di Sviluppo Inter-Aziendale (per le Zone Agricole) |
| PTCP | Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Rimini, 1999 |
| PTPR | Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Emilia Romagna, 1993 |
| PUP | Piano Urbanistico Preventivo |
| RD | Regio Decreto dello Stato |
| RE | Regolamento Edilizio del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| RET | Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna, Delibera Regionale N. 593/28.02.1995 |
| SPDS | Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo (ex Genio Civile), Rimini |
| TU | Territorio Urbanizzato, ex LR 47/1978 |
| UE | Unità Edilizia |
| UMI | Unità Minima d'Intervento |
| UTE | Ufficio Tecnico Erariale |
| UTPB | Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Berni (Rimini) |
| Var Gen PRG | Variante Generale al PRG del Comune di Poggio Berni (Rimini), 1991 |
| VOP | Variante Ordinaria Parziale al PRG, 1996 |

# TITOLO I

# DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1 Contenuto e finalità del Piano Regolatore Generale (PRG)

(1)1. Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina, in base alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica, l'uso del suolo e gli interventi pubblici e privati sull'intero territorio comunale.

(1) 2. Sono, in particolare, soggette alle disposizioni del PRG le seguenti attività:

1) urbanizzazione e lottizzazione di terreni;
2) opere edilizie di qualsiasi genere e destinazione;
3) trasformazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti, anche non comportanti esecuzione di opere edilizie;
4) pubblica acquisizione di aree e realizzazione di opere pubbliche;
5) interventi di trasformazione urbanistica, edilizia e del suolo.

(1) 3. Il PRG individua, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione, le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri) o di specifiche infrastrutture (quali strade). Quando tale tutela e' perseguita pure da altre disposizioni speciali di legge o di regolamento, queste ultime, se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto, prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG.

(1) 4. I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti e infrastrutture (quali elettrodotti), nonchè di particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono, se incompatibili, sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, ancorchè detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati ricognitivi del PRG medesimo.

(1) 5. Per garantire la permanente integralità della disciplina del PRG, nei casi di cui appresso, si applicano le seguenti disposizioni:

a) Per aree destinate a servizi pubblici, a spazi od impianti pubblici o di uso collettivo diversi dalle strade di progetto, l'attuazione del PRG può avvenire:

- mediante acquisizione della proprietà da parte del Comune o dell'Ente Competente;
- mediante convenzionamento tra privato e Amministrazione Comunale o Ente Competente. L'intervento avverrà a mezzo di convenzione, con la quale il proprietario si impegna, entro un termine stabilito, a realizzare gli impianti necessari per l'uso previsto dal PRG ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno utilizzo nonchè a consentire l'accesso e l'uso al pubblico praticando tariffe determinate secondo criteri stabiliti. Le obbligazioni saranno garantite da fidejussione bancaria; il convenzionamento durerà per il durare della destinazione d'uso del PRG. La convenzione sarà definita sulla base delle modalità attuative della previsione di PRG, ferme restando le disposizioni della

LS 847/1964 art. 4, LS 765/1967 art. 8, LS 10/1977 art. 4, LR 47/1978 artt. 22/31/37/46, LR 6/1995 art. 18, e sentenza CoCo 179/20.05.1999.

- mediante intervento privato convenzionato con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso pubblico dell'intervento e/o delle strutture e per discliplinare le modalità di gestione. Il convenzionamento durerà per il durare della destinazione d'uso del PRG.

b) Nel caso di aree destinate a strade di progetto, l'attuazione del PRG avviene mediante l'acquisizione della proprietà da parte del Comune o dell'ente competente. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del PRG, le aree di cui trattasi assumono la destinazione d'uso agricola.

## Art. 2 Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

(2) 1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica del PRG, definendo il significato e la portata delle diverse previsioni di azzonamento, nonchè le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi e all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

## Art. 3 Elaborati costitutivi del PRG

(3) 1. Il PRG e' costituito, oltre che dalle presenti NTA, dagli elaborati di cui ai successivi commi, con riferimento alla LR 47/1978, alla LR 20/2000, alla LR 31/1993 (come modificate dalla LR 6/1995), alla CR N.2 20.07.1995, al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) 1993, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Rimini 1999, al Nuovo Codice della Strada (NCS) 1993.

(3) 2. Sono elaborati descrittivi o propositivi e/o di indirizzo:

a) Relazione Generale, contenente le Tabelle relative alla verifica della dotazione di aree a Standard, nonchè al Piano per l'Edilizia Scolastica ex DM 18.12.1995;

b) Relazione Storica e Indagine sul Patrimonio Edilizio di Interesse Storico-Testimoniale;

c) Raccomandazioni per la Revisione del Regolamento Edilizio;

d) Elaborati grafici:

Tavole di Analisi dello Stato di Fatto

| | | |
|---|---|---|
| A.1 | - Inquadramento territoriale | (1 : 25.000) |
| A.2.1 | - Sistema della Mobilita': Spostamenti Intercomunali | (1 : 25.000) |
| A.2.2 | - Sistema della Mobilita': Trasporti Pubblici su Gomma | (1 : 25.000) |
| A.3 | - Sistema Ambientale: Componenti Caratterizzanti e Unità del Paesaggio | (1 : 10.000) |
| A.4.1.1 | - Sistema Insediativo: Sezioni Censuarie | (1 : 10.000) |
| A.4.2 | - Sistema Insediativo: Assetto Funzionale | (1 : 5.000) |
| A.4.3 | - Sistema Insediativo: Conservazione e Uso del Patrimonio | |

| | | |
|---|---|---|
| | Edilizio | (1 : 5.000) |
| A.4.4 | - Sistema Insediativo: Consistenza | (1 : 5.000) |
| A.4.5 | - Sistema Insediativo: Assetto Proprietario non Privato | (1 : 5.000) |
| A.4.6.1 | - Sistema Insediativo: Servizi a Rete (1) - Acquedotto e Fognature | (1 : 5.000) |
| A.4.6.2 | - Sistema Insediativo: Servizi a Rete (2) - Gas ed Energia Elettrica | (1 : 5.000) |
| A.4.7.1 | - Nuclei storici: Assetto Funzionale | (1 : 1.000) |
| A.4.7.2 | - Nuclei storici: Patrimonio Edilizio | (1 : 1.000) |

Tavole di Analisi Storica

| | | |
|---|---|---|
| S.0 | - Stato del territorio nel XIX secolo: Catasto Gregoriano | (1 : 10.000) |
| S.1 | - Crescita Urbana (ex CR N.2 20.07.1995) | (1 : 5.000) |
| S.2 | - Sviluppo delle Previsioni Urbane (ex CR N. 2, 20.07.1995) | (1 : 5.000) |

Tavole di Analisi del Quadro Pianificatorio

| | | |
|---|---|---|
| QP.1 | - Piano Comunale delle Attività Estrattive (1988) | (1 : 10.000) |
| QP.2 | - Indirizzi di Tutela dei Beni Storico-Testimoniali | (1 : 10.000) |
| QP.3.1 | - Vincoli di Tutela Ambientale: Il Piano Territoriale Paesistico Regionale | (1 : 10.000) |
| QP.3.2 | - Indirizzi di Tutela Ambientale | (1 : 10.000) |
| QP.4 | - Indirizzi di Assetto Strutturale | (1 : 10.000) |

Tavole di Trasformabilità

| | | |
|---|---|---|
| T.1 | - Opzioni formalmente avanzate (al 31.05.1996) | (1 : 5.000) |
| T.2 | - Edificabilità Geologica (dallo Studio Geologico I Fase, Nov 1994 | (1 : 5.000) |

Tavole di Progetto

| | | |
|---|---|---|
| P.1 | - Inquadramento extra-comunale (Tavola di Sintesi Schematica del Piano, ex LR 47/1978 | (1 : 25.000) |
| P.2.1 | - Sistema della Mobilita' 1: Trasporti | (1 : 25.000) |
| P.2.2 | - Sistema della Mobilita' 2: Viabilità | (1 : 10.000) |
| P.3.2 | - Sistema Ambientale: Confronto con il PTPR Modifiche grafiche (ex LR 31/1993 e CR N. 2, 20.07.1995) | (1 : 10.000) |
| P.4.2 | - Sistema Insediativo: Confronto con il PRG vigente (ex CR N. 2, 20.07.1995) | (1 : 5.000) |
| P.4.3.1 | - Sistema Insediativo: Servizi Pubblici - Istruzione 1: Scuola Materna (ex DM 18.12.1975) | (1 : 5.000) |
| P.4.3.2 | - Sistema Insediativo: Servizi Pubblici - Istruzione 2: Scuole Elementari (ex DM 18.12.1975) | (1 : 5.000) |
| P.4.3.3 | - Sistema Insediativo: Servizi Pubblici - Istruzione 3: Scuola Media (ex DM 18.12.1975) | (1 : 5.000) |
| P.5 | - Quadro delle Aree Soggette a Pianificazione Urbanistica Preventiva | (1 : 5.000) |
| P.6 | - Quadro delle Priorità (Fasi di Attuazione) | (1 : 5.000) |

(3) 3. Sono elaborati prescrittivi, oltre alle presenti NTA:

a) Elaborati grafici:

| | | |
|---|---|---|
| A.2.3 | - Sistema della Mobilità: Viabilità e Classificazione delle Strade | (1 : 5.000) |
| A.4.1.2 | - Sistema Insediativo: Territorio Urbanizzato e Centri Abitati (ex LR 47/1978, art. 13 e NCS, art. 3) | (1 : 5.000) |
| P.3.1 | - Sistema Ambientale: Zone di Vincolo e Tutela | (1 : 5.000) |
| P.4.1 | - Sistema Insediativo: Zonizzazione (Tavola di Progetto ex LR 47/1978) | (1 : 5.000) |
| P.4.3 | - Sistema Insediativo: Servizi Pubblici | (1 : 5.000) |
| P.4.4.1 | - Sistema Insediativo: Zone A e E.4 - Complessi e Edifici Isolati d'interesse storico-testimoniale | (1 : 5.000) |
| P.4.4.2 | - Sistema Insediativo: Zone A - Nuclei Abitati Storici (Tavola di Progetto, ex LR 47/1978) | (1 : 1.000) |

b) Relazione Geologica 1998, contenente le prescrizioni per i nuovi insediamenti.

c) Relazione Geologica 2001, contenente le prescrizioni circa le modifiche rispetto al PRG adottato.

## Art. 4 Eventuali difformità o contrasti tra elaborati di PRG, ovvero tra PRG e Regolamento Edilizio

(4) 1. In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, gli elaborati a scala di maggior dettaglio; le NTA prevalgono sugli elaborati grafici; ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PRG, prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

## Art. 5 Eventuali sovrapposizioni prescrittive delle NTA

(5) 1. In caso di più prescrizioni normative delle presenti NTA, relative al medesimo oggetto di intervento, vale sempre quella più restrittiva.

(5) 2. La tavola della zonizzazione – P. 4.1 – prevale sulla tav. P. 4.3 – Sistema insediativi – servizi pubblici.

## Art. 6 Deroghe

(6) 1. La disciplina dettata dal PRG può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui alla LR 31/2002, Art. 15, e nel rispetto di quanto previsto dalla LR 20/2000.

(6) 2. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima.

## Art. 7 Classificazione del territorio comunale in zone

(7) 1. Il territorio comunale e' suddiviso secondo zone territoriali omogenee ai sensi della LR 47/1978, art. 13, per le quali il PRG detta la disciplina urbanistica contenuta nel Titolo VII "Disciplina Particolareggiata per le Zone A" e nel Titolo VIII "Norme Particolari di Zona" delle presenti NTA.

(7) 2. Nell'ambito di ciascuna zona di cui al Titolo VIII sono individuate le "sub-zone" cui afferiscono disposizioni specifiche.

(7) 3. Le zone omogenee sono:

Zona A Zone di particolare valore storico-culturale e ambientale
Zona B Zone edificate a prevalente funzione residenziale di completamento
Zona C Zone per nuovi insediamenti residenziali
Zona D Zone di completamento o di nuovo impianto per insediamenti produttivi
Zona E Zone agricole
Zona F Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale
Zona G Zone per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale (istruzione, attrezzature d' interesse comune, verde e parcheggi)

(7) 4. Il PRG individua inoltre, nella Tav. P.3.1, le "Zone di Vincolo e Tutela" (fasce di rispetto stradale, zone a vincolo cimiteriale, zone a vincolo geologico, zone a vincolo paesistico, zone ex PTPR, etc.) di cui al Titolo V delle presenti NTA.

# TITOLO II

# ATTUAZIONE DEL PRG

## Art. 8 Modalità di attuazione del PRG

(8) 1. Il PRG e' attuato, nei tempi eventualmente prescritti dagli strumenti allo scopo previsti dall'ordinamento nazionale e/o regionale, a mezzo di:
a) interventi edilizi diretti;
b) interventi edilizi soggetti a convenzione;
c) interventi edilizi soggetti a piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica;
d) interventi edilizi soggetti a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata.

## Art. 9 Interventi edilizi diretti

(9) 1. Gli interventi edilizi diretti si attuano nelle zone non incluse nel "Quadro delle Aree Soggette a Pianificazione Urbanistica Preventiva", di cui alla Tav. P.5 di PRG, nel rispetto delle presenti NTA e del RE, tramite:
Attività edilizia libera, per attività previste dall'art. 4 della L.R. 31/2002, in alternativa è possibile

a) Presentazione Denuncia d'Inizio Attività ex Art. 8 LR 31/2002;
b) rilascio di Permesso di Costruire (PdC) oneroso da parte dell'AC al soggetto avente
titolo all'intervento per ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni e nuove
costruzioni e comunque nei casi previsti dalla vigente legislazione regionale (LR 31/2002);
c) rilascio di Permesso di Costruire (PdC) convenzionato da parte dell'AC al soggetto
avente titolo all' intervento per opere riguardanti l' edilizia abitativa ai sensi del D.P.R. 380/201 e sue successive modifiche;
e) rilascio di Permesso di Costruire (PDC) Gratuito da parte dell'AC al soggetto avente titolo all'intervento ai sensi della LS 10/1977, art. 9 e sue successive modifiche.

(9) 1bis. Per qualsiasi intervento edilizio relativo a edifici con cubature superiore ai 2000 mc quali:
a) NC con qualunque destinazione;
b) MDU di edifici con utilizzo finale diverso dall'abitazione;
c)
va richiesta, da parte del proponente, il nulla-osta alla Azienda Elettrica erogatrice circa eventuali esigenze di nuove cabine MT/bt e/o il rifacimento di cabine MT/bt esistenti.
Qualora si renda necessario la costruzione di cabine MT/bt il Proponente dovrà allegare l'Elaborato, da redigersi a cura dell'Azienda Elettrica erogatrice, relativo al Progetto di Massima della cabina medesima e delle modalità di allacciamento alla rete pubblica

oltre alla collocazione del contenitore la cabina MT/bt, unitamente all'autorizzazione ARPA/AUSL relativa, ex RET/1995 e LR 33/1990 art. 13 e succ. mod. e int..

(9) 2. Il RE individua comunque gli interventi ammissibili per i rispettivi titoli abilitativi di cui sopra, definendo anche i relativi elaborati tecnico-progettuali necessari da allegare alla comunicazione o domanda di rilascio del titolo.

## Art. 10 Interventi edilizi diretti soggetti a convenzione

(10) 1. Gli interventi edilizi soggetti a convenzione sono individuati cartograficamente dal PRG su aree in Zona B.2, Tav. P.4.1, con specifico perimetro entro cui sono indicate le parti edificabili e quelle da cedere all' AC per servizi, da realizzarsi a cura del privato o dell'ente stesso.

(10) 2. Il PdC e' rilasciato dall'AC previa produzione di atto unilaterale d'obbligo da parte del soggetto avente titolo all'intervento.

(10) 3. Il PRG specifica nei rispettivi articoli delle "Norme Particolari di Zona" ("sub-zona" B.2) le condizioni minime di dette convenzioni, che l'AC potrà ulteriormente precisare.

## Art. 11 Piani Urbanistici Preventivi (PUP)

(11) 1. Il PRG individua nella Tavola P.5 "Quadro delle Aree Soggette a Pianificazione Urbanistica Preventiva" le zone e le aree nelle quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici preventivi (PUP).

(11) 2. Tale individuazione avviene mediante perimetrazione di ambiti territoriali che debbono interamente costituire oggetto del PUP nella loro integralità, salvi casi eccezionali in cui l'AC riconosca l'esistenza di cause impeditive che impongano la riduzione dell'ambito territoriale, ex LR 46/1988 art. 3.

(11) 3. Il PUP può invece avere ad oggetto un ambito più esteso di quello individuato dal PRG ogniqualvolta tale maggiore estensione offra l'opportunità di una più efficace disciplina urbanistica di dettaglio, nel rispetto della disciplina di zona omogenea e senza derogare dalla disciplina urbanistica generale e dalle disposizioni ex LR 46/1988 e LR 6/1995.

(11) 4. I PUP sono tenuti, nell'elaborazione del loro impianto urbanistico, a seguire lo schema localizzativo di massima di spazi e aree di uso pubblico (strade, parcheggi e aree verdi) cosi' come indicato nella tavola di PRG di cui al precedente comma 1.

(11) 5. L'AC può altresì prescrivere il ricorso al PUP, ancorchè non prescritto dal PRG, ogniqualvolta detto ricorso risulti necessario in relazione al particolare assetto di un certo ambito ed alle sue peculiari carenze, in ispecie quanto alla dotazione delle opere di urbanizzazione (in particolare viarie ed a parcheggio pubblico).

(11) 6. Il ricorso al PUP di iniziativa privata può essere sempre deciso dai proprietari delle aree anche in Zone B o D, purchè gli stessi siano in numero adeguato, nel rispetto della disciplina di zona omogenea e senza derogare dalla disciplina urbanistica generale e dalle disposizioni ex LR 46/1988 e LR 6/1995.

(11) 6bis. Per tutti i PUP di iniziativa pubblica e privata va previsto che il proponente alleghi alla pratica, da sottoporre all'approvazione dell'AC, la seguente documentazione (elaborati relativi allo stato di fatto ed elaborati di progetto):

a) oltre allo schema degli impianti tecnologici quali acquedotti, gas, fognature ed impianti di depurazione, rete energia elettrica e rete telefonica, relative ai Piani, le modalità di allacciamento alla Rete Pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere alla Azienda Elettrica (ENEL o municipalizzata);
b) oltre al Progetto di Massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, le modalità di allacciamento di tali impianti alla Rete Pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere alla Azienda Elettrica (ENEL o municipalizzata).

Gli elaborati di progetto dovranno altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesistici, e sanitari, nonchè l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle Infrastrutture Elettriche di allacciamento alla Rete Pubblica.

## Art. 12 Interventi edilizi soggetti a PUP di iniziativa pubblica

(12) 1. I PUP del PRG di iniziativa pubblica si attuano in conformità alla legislazione nazionale e/o regionale vigente.

(12) 2. In particolare, sono PUP del PRG di iniziativa pubblica:

a) i Piani Particolareggiati (PP) di Iniziativa Pubblica, ex LR 47/1978, artt. 20,21,22;
b) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ex LR 47/1978, art. 23;
c) i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP), ex LR 47/1978, art. 24;
d) i Piani di Recupero (PdR) di Iniziativa Pubblica, ex LS 457/1978, Titolo IV e LR 47/1978, art. 21, primi 4 commi.

## Art. 13 Interventi edilizi soggetti a PUP di iniziativa privata

(13) 1. I PUP del PRG di iniziativa privata si attuano in conformità alla legislazione nazionale e/o regionale vigente.

(13) 2. In particolare, sono PUP del PRG di iniziativa privata:

a) i Piani Particolareggiati (PP) di Iniziativa Privata, ex LR 47/1978, art. 25;
b) i Piani di Recupero (PdR) di Iniziativa Privata, ex LS 1150/1942, LS 457/1978, art. 30; LR 47/1978, artt. 21 (primi 4 commi), 25 e 26.

(13) 3. PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP) DI INIZIATIVA PRIVATA

(13) 3.1. I Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione, specificatamente indicati nelle planimetrie di PRG.

(13) 3.2. Con apposita deliberazione consiliare, l'AC invita o autorizza, secondo i tempi della propria programmazione, i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il PP.

(13) 3.3. Entro il termine stabilito dall'AC, i proprietari o gli aventi titolo, dovranno predisporre il progetto del piano nonchè lo schema di convenzione da stipularsi con l' ente pubblico.

(13) 3.4. Il piano segue l' iter di valutazione, pubblicizzazione e approvazione definito dalla legislazione nazionale e/o regionale vigente.

(13) 3.5. Se entro i termini stabiliti nella delibera di cui al comma 3.2 del presente articolo, i proprietari non provvedono a presentare il progetto del piano, l'AC può procedere, all'interno dei perimetri indicati nel PRG, attraverso il PP d'iniziativa pubblica e/o attraverso l'esproprio.

(13) 3.6. L'AC, in sede di approvazione dei PP d'iniziativa privata, può permettere lo scorporo del perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale dell'area d'intervento. Le aree cosi' scorporate potranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, salvo che per gli edifici esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di cui alla LS 10/1977, art. 9.

(13) 4. PIANI DI RECUPERO (PdR) DI INIZIATIVA PRIVATA

(13) 4.1. Sulla base dei disposti legislativi di cui all'art. 12 delle presenti NTA, i proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposta di Piani di Recupero (PdR), aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni del PRG e delle presenti NTA.

(13) 4.2. Il piano segue l'iter di valutazione, pubblicizzazione e approvazione definito dalla legislazione nazionale e/o regionale vigente.

(13) 4.3. Il PdR d'iniziativa privata diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il CC decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, abbia riportato il visto di legittimità di cui alla LS 62/1953, Art. 59.

(13) 5. CONTENUTO DEI PIANI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

(13) 5.1. I contenuti dei PUP di iniziativa privata sono disciplinati dalla LS 765/1967, dal DM 1444/1968, dalle disposizioni regionali e dal RE comunale.

(13) 5.2. I seguenti elaborati saranno comunque richiesti:

a) schema di convenzione comprendente sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
b) planimetria catastale in scala 1 : 2000, con l'indicazione delle proprieta' interessate al piano, corredata di tutti gli estratti recanti gli elementi sufficienti alla documentazione delle dimensioni catastali e dell' eventuale rilievo delle singole parti e dell' intera area, ai fini dei calcoli di densita' e delle quote da destinarsi a servizi ; nel caso di piani d' iniziativa pubblica, andra' prodotto anche un elenco delle proprieta' da espropriare o da vincolare;
c) planimetria stralciata dal PRG con l' indicazione delle aree interessate dal piano, delle relative destinazioni, degli eventuali vincoli e servitu', nonche' delle indicazioni schematiche di localizzazione delle aree per servizi pubblici (Urbanizzazione Secondaria);

d) rilievo topografico quotato dell' area, con l' indicazione dei capisaldi di riferimento (maglia 10 m x 10 m), curve di livello (equidistanza di 3 m), oltre a sezioni lungo il perimetro e centralmente, sia trasversali che longitudinali, nella misura necessaria a definire l'altimetria del terreno;
e) rilievo e descrizione delle alberature esistenti e degli eventuali manufatti edilizi, corredati da documentazione fotografica;
f) planimetrie di progetto in scala 1:1000 o 1:500 contenente le seguenti indicazioni:
- aree destinate all' Urbanizzazione Primaria;
- aree destinate all' Urbanizzazione Secondaria;
- piano dei servizi a rete con gli schemi di allacciamento agli impianti esistenti o previsti con l' individuazione di eventuali corpi tecnici (cabina ENEL, cabine contatori, centraline);
- piano delle aree destinate all' edificazione con l' indicazione dei soli ingombri dei fabbricati e dei relativi distacchi;
- eventuali utilizzazioni del sottosuolo, con la localizzazione dei servizi e impianti centralizzati e dei parcheggi ed autorimesse private;

g) profili e sezioni schematiche di progetto in scala 1 : 200, con l' indicazione della forma dei fabbricati e delle loro coperture, delle altezze esterne ed interne e di tutte le quote necessarie alla verifica del piano;
h) schemi tipologici dei fabbricati (accessi, pertinenze, distribuzione interna, collegamenti verticali) e degli alloggi (stanze, vani di servizio, eventuali scale interne);
i) tabelle riassuntive dei dati urbanistici ed edilizi e di verifica degli indici di PRG;
l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
m) relazione illustrativa, contenente le previsioni per la spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l' attuazione del piano;
n) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
o) dichiarazione del Sindaco ai sensi della LR 47/1978, art. 49, comma 1, lettera (p).

(13) 5.3. Nei PUP non vanno indicati dettagli di prospetto e costruttivi che verranno invece valutati, ed eventualmente approvati, dai competenti uffici comunali e dalla CE, solo in sede di esame della domanda di PDC per gli interventi particolari previsti dal piano.

(13) 5.4. Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente articolo, vale il disposto della LR 47/1978, art. 49.

## (13) 6. ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

(13) 6.1. L'attuazione del PUP di iniziativa privata avviene ad opera dei privati richiedenti secondo i tempi della programmazione comunale e previa stipula di convenzione con l'AC.

(13) 6.2. Allo scopo di disciplinare uniformemente, sotto il profilo tecnico-giuridico tale materia, l' AC adotta uno "Schema di Convenzione Tipo" contenente i principi, i criteri e le modalita' esecutive di carattere generale; la convenzione stipulata tra l' AC e le proprieta' interessate riguarda i modi e i tempi di attuazione e comporta l' assunzione, da parte dei privati, dei relativi oneri.

(13) 6.3. Le aree da cedere, le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, le proposte progettuali, dovranno essere concordate con l' AC tramite gli uffici competenti e sentiti tutti gli organi consultivi, in particolare la CE.

(13) 6.4. La convenzione, inoltre, dovra' prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire agli eventuali acquirenti, in caso di vendita di lotti o di frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti dell' AC, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilita' dei proprietari originariamente convenzionati.

(13) 6.5. Le aree per le opere di Urbanizzazione Primaria non sono monetizzabili e la esecuzione o il potenziamento delle opere stesse devono, di norma, essere effettuate direttamente dai proprietari convenzionati; l' AC, a suo insindacabile giudizio, potra' eseguire direttamente tali opere, previo versamento da parte dei privati proprietari del corrispettivo stabilito da apposita deliberazione consiliare e previo impegno, da parte degli stessi, a versare le somme necessarie a coprire eventuali maggiori costi di realizzazione.

## Art. 14 PUP vigenti

(14) 1. I PUP vigenti alla data di adozione del PRG possono essere attuati sino alla scadenza del decennio dalla loro approvazione o dalla stipula dell' eventuale relativa convenzione, ovvero sino alla scadenza del periodo stabilito nella convenzione stessa, cosi' come approvata dall'AC.

# TITOLO III

# INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI E DESTINAZIONI D' USO

## Art. 15 Categorie degli interventi

(15) 1. Le DIA, i PdC ed PUA indicano specificatamente le categorie degli interventi edilizi rispettivamente assentite o previste.

(15) 2. A tal fine si fa riferimento al vigente ordinamento normativo regionale, e cioe' alla LR 31/2002, suo Allegato e sue successive modificazioni e integrazioni, con le rispettive sigle come di seguito indicato:

a) manutenzione ordinaria (MO)
b) manutenzione straordinaria (MS)
c) restauro scientifico, "filologico" (RS)
d) restauro e risanamento conservativo di tipo A, "tipologico" (RRCa)
e) restauro e risanamento conservativo di tipo B, "morfologico" (RRCb)
f) ripristino tipologico (RipT)
h) ristrutturazione edilizia (RisE)
i) demolizione senza ricostruzione (D)
l) recupero e risanamento di aree libere (RRal)
m) nuova costruzione (NC)
n) sostituzione edilizia (SE)
o) ampliamento (A)
p) sopraelevazione, o sopralzo (S)
q) ristrutturazione urbanistica (RisU)
r) interventi sulle pertinenze (IP)
s) mutamento della destinazione d'uso (MDU)
t) opere minori (OM)
u) opere varie

(15) 3. Valgono inoltre le definizioni eventualmente dettate dal RE in ordine ad interventi non definiti dalle disposizioni di cui ai seguenti articoli.

## Art. 16 Manutenzione ordinaria (MO)

(16) 1. Sono interventi di "manutenzione ordinaria" (MO) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A maggior semplificazione si riportano alcuni esempi:

a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
b) pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

c) rivestimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
d) riparazione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
g) riparazione di pavimenti interni.

(16) 2. Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di (MO) anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

(16) 3. Nel caso di interventi su edifici ricadenti in Zona omogenea "A", Zona "B.0", Zona "B.0.1" e Zona "E.4", vanno comunque rispettate nella (MO) le prescrizioni generali delle N.T.A. relative alla disciplina particolareggiata per le zone "A".

## Art. 17 Manutenzione straordinaria (MS)

(17) 1. Sono interventi di "manutenzione straordinaria" (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

(17) 2. In particolare sono opere di MS:

a) il rifacimento totale (con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte) di:
   i) intonaci
   ii) recinzioni
   iii) manti di copertura
   iv) pavimentazioni esterne
b) il rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici senza aumento di volume;
c) il rifacimento di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, termico, ecc..) che non comportino aumenti di volume;
d) demolizione e sostituzione dei solai senza modificare la quota e la posizione;
e) demolizione e consolidamento delle murature perimetrali, delle fondazioni, delle coperture e dei solai, ai fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
f) chiusura e apertura o modificazione di porte esterne o finestre (quando non collegata alla creazione di nuovi vani, riconducibili quindi ad interventi di restauro o ristrutturazione)

(17) 3. Nel caso di interventi su edifici ricadenti in Zona omogenea "A", Zona "B.0", Zona "B.0.1" e Zona "E.4", vanno comunque rispettate nella (MS) le prescrizioni generali delle N.T.A. relative alla disciplina particolareggiata per le zone "A".

(17) 4. La (MS) non e' ammessa nei casi di Restauro Scientifico di cui al successivo articolo. In tal caso, l'intervento non puo' avvenire a mezzo di DIA, ma deve essere richiesto il PdC.

(17) 5. Per gli edifici industriali e artigianali, costituiscono interventi di MS anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento del carico urbanistico.

(17) 6 Rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazioe con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico sempre che non comportino variazioni al volume ed alle superfici delle singole unità immobiliari.

## Art. 18 Restauro scientifico, "filologico" (RS)

(18) 1. Sono opere di "restauro scientifico (filologico)" (RS) gli interventi che riguardano le unitè edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
(18) 2. Il tipo d'intervento richiede:
a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, come:
a.1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
a.2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
a.3) la ricostruzione filologica di parti dell' edificio eventualmente crollate o demolite;
a.4) la conservazione o il ripristino dell' impianto distributivo-organizzativo originale;
a.5) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota, degli elementi strutturali:
b.1) murature portanti, sia interne che esterne;
b.2) solai e volte;
b.3) scale;
b.4) tetto (con ripristino del manto di copertura originale);
c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
d) l' inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## Art. 19 Restauro e risanamento conservativo di tipo A, "tipologico" (RRCa)

(19) 1. Sono opere di "restauro e risanamento conservativo di tipo A (tipologico)" (RRCa):
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, ammettendo parziali modifiche purche' non venga alterata l'unitarieta' del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;

- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, degli elementi strutturali (murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto – con ripristino del manto di copertura originale);
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l' inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## Art. 20 Restauro e risanamento conservativo di tipo B, "morfologico" (RRCb)

(20) 1. Sono opere di "restauro e risanamento conservativo di tipo B (morfologico)" (RRCb):
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, ammettendo nuove aperture purche' non venga alterata l'unitarieta' del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni, ammettendo adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre e della linea di gronda;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio.

## Art. 21 Ripristino tipologico (RipT)

(21) 1. Sono opere di "ripristino tipologico" (RipT) gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

(21) 2. Il tipo d'intervento prevede:

i) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi, scale, portici;

ii) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unita' edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;

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

(21) 3. Per unità immobiliari collegate esclusivamente con scale esterne, è ammessa la possibilità di incorporare la scala medesima all'interno del fabbricato, con la realizzazione di muri perimetrali, aventi le stesse caratteristiche costruttive dell'edificio principale.

## Art. 22 Ripristino edilizio (RipE) *(Articolo cassato)*

## Art. 23 Ristrutturazione edilizia (RisE)

(23) 1. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia" (RisE) sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

(23) 3. Nell'ambito degli interventi di RisE sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

(23) 4. Nel caso di interventi su edifici di particolare valore storico-culturale e ambientale (Zona omognenea "A"), Zona di rispetto ambientale di valore storico-testimoniale (Zona "B.0.1") e Zone agricole d'interesse storico—testimoniale ambientale o paesistico (Zona "E.4"), gli interventi di (RisE) si limiteranno a:

a) il restauro e il ripristino di fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, salvaguardando l'unitarieta' dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonche' dei servizi;
d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

## Art. 24 Demolizione senza ricostruzione (D)

(24) 1. Gli interventi di "demolizione senza ricostruzione" (D) riguardano gli elementi incongrui, quali le superfetazioni o corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento.

(24) 2. Tali interventi concorrono all' opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

(24) 3. Il tipo d' intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici e urbanistici mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna.

## Art. 25 Recupero e risanamento di aree libere (RRal)

(25) 1. Gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere" (RRal) riguardano le aree e gli spazi liberi.

(25) 2. L'intervento concorre all' opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e pubblico.

(25) 3. Il tipo d'intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l' esecuzione di opere capaci di concorrere alla valorizzazione e alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

## Art. 26 Nuova costruzione (NC)

(26) 1. Sono interventi di "nuova costruzione" (NC) gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lett. f);
b) gli interventi per di Urbanizzazione Primaria e di Urbanizzazione Secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di NC, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale;
g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attivita' produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

(26) 2. Rientrano in questo tipo d' intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione della LS 94/1982, art. 7, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilita' od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d' uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (DPR 393/15.06.1953, art. 20).

## Art. 27 Sostituzione edilizia (o demolizione con ricostruzione) (SE)

(27) 1. Per interventi di "sostituzione edilizia" (SE) si intendono quelli volti a realizzare, su di un'area appositamente liberata da precedenti costruzioni, un nuovo organismo edilizio.

(27) 3. Prima del rilascio del PdC relativo agli interventi di (SE), la ditta richiedente dovrà presentare apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, con il quale si obbliga a demolire i manufatti esistenti oggetto della (SE) entro i termini di validità del PdC, e comunque prima della comunicazione di fine lavori. L'atto unilaterale d'obbligo deve essere accompagnato da polizza fidejussoria a garanzia della demolizione dei manufatti, di importo pari al

doppio del contributo di costruzione dovuto, ovvero, in caso di gratuità dell'intervento a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'Art. 28 della LR 31/2002.

(27) 4. Nel caso di interventi su edifici ricadenti in Zona omogenea "A", Zona "B.0", Zona "B.0.1" e Zona "E.4", vanno comunque rispettate nella (SE) le prescrizioni generali delle N.T.A. relative alla disciplina particolareggiata per le zone "A".

## Art. 28 Ampliamento (A)

(28) 1. Per interventi di "ampliamento" (A) si intendono quelli volti ad incrementare la (Slp) fino ad un massimo del 50 % con addizioni ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali.

(28) 2. Ai fini della normativa anti-sismica, per (A) si intendono anche gli incrementi delle superfici esistenti qualora vengano realizzati per sopraelevazione di parti dell' edificio di altezza inferiore a quella massima dell' edificio stesso.

(28) 3. Per incrementi superiori al 50 %, l'intervento si considera di (NC).

(28) 4. Incrementi di superfici realizzati attraverso un aumento del numero dei piani sono considerati (S).

(28) 5. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti dell' unita' immobiliare.

## Art. 29 Ampliamento tipologico (At) (articolo cassato)

## Art. 30 Sopraelevazione (o Sopralzo) (S)

(30) 1. Per interventi di "sopraelevazione (o sopralzo)" (S) si intendono quelli volti ad incrementare la (Slp) con addizioni ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente verticali.

(30) 2. Per incrementi superiori al 50 %, l' intervento si considera di (NC).

(30) 3. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti dell' unita' immobiliare.

## Art. 31 Ristrutturazione urbanistica (RisU)

(31) 1. Sono interventi di "ristrutturazione urbanistica" (RisU), gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

(31) 2. Nel caso di interventi su edifici ricadenti in Zona omogenea "A", Zona "B.0", Zona "B.0.1" e Zona "E.4", vanno comunque rispettate nella (MS) le prescrizioni generali delle N.T.A. relative alla disciplina particolareggiata per le zone "A".

## Art. 32 Interventi sulle pertinenze (IP)

(32) 1. Per "interventi sulle pertinenze" (IP) si intendono quelli volti alla realizzazione o alla sostituzione di recinzioni ovvero di pavimentazioni o comunque di sistemazioni diverse dallo stato naturale di aree costituenti pertinenze di costruzioni o di insediamenti.

(32) 2. Nel caso di interventi su edifici ricadenti in Zona omogenea "A", Zona "B.0", Zona "B.0.1" e Zona "E.4", vanno comunque rispettate negli interventi di (IP) le prescrizioni generali delle N.T.A. relative alla disciplina particolareggiata per le zone "A".

## Art. 32bis Significativi movimenti di terra (MT)

(32bis) 1. Sono "significativi movimenti di terra" (MT) i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attivita' edificatoria quali:

a) gli scavi;
b) i livellamenti;
c) i riporti di terreno;
d) gli sbancamenti.

(32) 2. Sono MT le modificazioni del suolo effettuate per un H media > 1,00 ml.

## Art. 33 Opere minori (OM)

(33) 1. Per "opere minori" (OM) si intendono quegli interventi volti alla realizzazione di:

a) distintivi urbani;
b) lapidi e cippi commemorativi;
c) cabine di pubblici servizi;
d) decorazioni e pitture murali;
e) cartelloni (pubblicitari e non);
f) segnaletica stradale;
g) impianti di illuminazione di spazi pubblici;
h) manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
i) muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
j) pensiline, tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
k) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti, chioschi, gazebo, voliere, etc.);
l) sistemazione di aree libere;
m) depositi di materiali a cielo aperto;
n) edilizia funeraria.

(33) 2. Nel caso di interventi su edifici ricadenti in Zona omogenea "A", Zona "B.0", Zona "B.0.1" e Zona "E.4", vanno comunque rispettate negli interventi di (OM) le prescrizioni generali delle N.T.A. relative alla disciplina particolareggiata per le zone "A".

## Art. 34 Mutamento della destinazione d' uso (MDU)

(34) 1. Si definisce "mutamento della destinazione d' uso" (MDU) delle singole unita' immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dalle N.T.A. (Art. 37).

(34) 2. Gli interventi di MDU sono definiti dalla LR 31/2002, art. 26 e successive modifiche e integrazioni.

## Art. 35 Opere varie

(35) 1. Gli interventi che non rientrano nei lavori indicati nei precedenti punti, di cui si possono considerare complementari, o anche autonomi per funzioni distinte e separate, se non indicate in PdC o DIA precedenti, o da richiedere separatamente dal PdC o DIA principale, saranno oggetto di DIA.

(35) 2. L'AC con proprio atto deliberativo puo' determinare l'onerosita' o meno della stessa DIA.

## Art. 36 Varianti essenziali o varianti minori in corso d' opera

(36) 1. I lavori e gli interventi gia' assoggettati a PdC o a DIA possono, lungo il corso della loro esecuzione, subire variazioni progettuali che necessitano di un PdC o DIA in variante.

(36) 2. Dette varianti sono normate dalla vigente legislazione regionale LR 31/2002, e dal Regolamento Edilizio Comunale.

## Art. 37 Categorie di destinazione d' uso

(37) 1. Il PRG definisce le destinazioni d' uso consentite nelle diverse "zone" o "sub-zone", le altre destinazioni cosi' intendendosi non consentite.

(37) 2. I MDU sono assoggettati a preventivo PdC, o a presentazione di DIA, ai sensi del Regolamento Edilizio

(37) 4. Al fine di esercitare il necessario controllo, la destinazione d' uso in atto nell' immobile o nell' unita' immobiliare si intende quella definita a norma della LR 31/2002, art. 26 comma 3.

(37) 4 bis Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, di cui all'art. 28 della L.R. 31/2002, comma 1, il MDU è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento del contributo di costruzione, come previsto nell'art. 26 della LR 31/2002

(37) 5. Il MDU in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle "Norme Particolari di Zona" ovvero dai PUP.

(37) 6. L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dal PRG non e' comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti in atto alla data di adozione del PRG.

(37) 7. Gli elaborati di progetto allegati alle DIA ed ai PdC,, nonche' quelli approvati con PUP, debbono indicare, utilizzando le sigle di cui al presente articolo, ultimo comma, le destinazioni d'uso di ciascuna unita' immobiliare.

(37) 8. Le categorie delle destinazioni d' uso, le sottocategorie, nonche' le corrispondenti tipologie d' uso sono cosi' definite:

AB Funzione ABITATIVA
residenza permanente e residenza turistica con i relativi annessi (autorimesse private), affitto locali per turismo (affittacamere), case per vacanze ed eventuali attività complementari compatibili con la funzione residenziale:
a) commercio (al minuto, pubblici esercizi, edicole, sale giochi);
b) direzionali (uffici pubblici e privati, ambulatori);
c) di servizio (centri culturali e ricreativi, scuola private non parificate, scuole di ballo, palestre).
Le suddette attivita' complementari (a, b, c) debbono essere contenute nel limite del 50 % della (Slp) e fino a un max di 150 mq, dell' edificio oggetto di PDC o del PUP.

AB1 Autorimesse private, depositi e magazzini.

T Funzione TERZIARIA

T1 Direzionale: uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito.

T2 Commerciale: vendita al minuto, somministrazione di alimenti e bevande, ristorazione.

T3 Commerciale all' ingrosso: mercati, esposizioni, depositi, magazzini.

T4 Artigianato di servizio: laboratori artigianali con (Slp) < 150 mq.

T5 Servizio: attrezzature pubbliche o private per attivita' sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute); religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali).

T6 Servizi commerciali: servizi tecnici; attivita' di spedizione o di trasporto (corrieri, autonoleggi).

T7 Ricreazione e Spettacolo: teatri, cinema, circoli, sale per mostre, locali da ballo, attivita' ricreative diverse).

T8 Sport: palestre, attrezzature sportive coperte o scoperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive.

P Funzione PRODUTTIVA

P1 Manifatturiera: insediamenti industriali e artigianali ed eventuali attivita' complementari connesse compatibili con la funzione produttiva: magazzini, depositi, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all' attivita', uffici, negozi o spacci di natura commerciale, residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprieta' (fino ad un massimo di 150 mq complessivi di {Slp} destinati alla realizzazione di 1 alloggio).

P2 Agro-alimentare e Zootecnia: insediamenti di tipo intensivo.

AG Funzione AGRICOLA

AG1 Produttiva: stalle, depositi, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi, impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell' azienda agricola; locali per la vendita dei prodotti dell' azienda agricola.

AG2 Abitativa: residenza dell' imprenditore agricolo e degli addetti all' attività agricola.

R Funzione RICETTIVA
Alberghi, hotel, meuble', residence.

# TITOLO IV

# DEFINIZIONI, MISURE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

## Art. 38 Definizioni

ALLOGGIO
E' l'insieme di spazi privati (vani e annessi, o anche un solo vano utile), situati in una costruzione permanente e destinate ad uso abitazione per famiglia; l'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio in comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio).

AREA DI PERTINENZA
Area occupata da un fabbricato, nelle sue parti sia entro che fuori terra, nonché dall'area scoperta ad esso asservita come corte o giardino, consolidata e sistemata e distinta dal circostante terreno agricolo.

CIGLIO STRADALE
E' la linea di limite della sede stradale o dello spazio coperto dalla strada.

LOTTO
E' l'area asservita o da asservire ad una costruzione o ad un servizio. Per lotto pianeggiante, si intende un'area che presenta, allo stato di fatto, una pendenza massima (tra le quote altimetriche massima e minima rilevabili nel lotto) non superiore al 2%.

MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI
Sono quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo; secondo quanto stabilito dall'art 51tris seguente.

MANUFATTI TEMPORANEI A CARATTERE PRECARIO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI E/O ARTIGIANALI ESERCITATE IN CHIOSCHI
Si definiscono chioschi quelle "installazioni temporanee e precarie a servizio del pubblico realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati, al suolo".
Le attività che possono essere svolte in chioschi, salvo diverse disposizioni legislative, sono:

1. produzione e vendita di piadina romagnola e generi di gastronomia;
2. vendita e consumo di frutta e verdura;
3. vendita di fiori – esclusivamente in zona cimiteriale -;

Il termine di validità del "Chiosco" – quale manufatto temporaneo a carattere precario – sarà di anni 10 (dieci) dalla data di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed

Agibilità.
Per quanto non precisato, si rimanda allo specifico Regolamento Comunale vigente in materia.

PARCHEGGI

Sono gli spazi di sosta per veicoli, anche organizzati entro costruzioni. Possono essere distinti in:
- parcheggi pubblici di urbanizzazione (primaria e secondaria)
- parcheggi destinati al pubblico anche a gestione privata
- parcheggi privati asserviti alle singole unita' immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attivita' insediate.
- parcheggi pertinenziali, nel rispetto della deliberazione di C.R. n. 1253/1999.

Per parcheggi privati si intende la superficie, al netto dei muri, da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso. Per i parcheggi esterni la relativa superficie è quella derivante dagli stalli e area di manovra.
Le dimensioni lineari di ogni singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 5,00 x 2,50.

PARETE CIECA

Per parete cieca, si intende una parete priva di aperture o con aperture di locali di servizio quali vani scala, wc, cucinotti con Su < 9 mq.

PARETE FINESTRATA

Per parete finestrata si intende una parete in cui sia presente almeno una apertura di vano principale (cucina, soggiorno, camera da letto, etc.).

PENSILINE

Sono strutture di semplice copertura inserite, a sbalzo, su di una parete esterna, aperte su tutti i lati tranne quello eventualmente in aderenza a costruzioni.

PERGOLATI

Sono quei manufatti in struttura metallica o in legno che svolgono la funzione di riparo per la vita all'aperto, senza altro tipo di copertura se non piante rampicanti o teli, e devono essere di limitate dimensioni.

PORTICO

Per portico si intende:
a) nelle zone agricole: organismo architettonico addossato ad un edificio e posto al piano terreno di un fabbricato aperto su tutti e tre i lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura;
b) nelle restanti zone omogenee, oltre alla definizione di cui al punto a) anche porzione del piano terreno di un fabbricato, aperto almeno su un lato (il più lungo), lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori.

LOGGIA

Per loggia si intende lo spazio aperto da almeno un lato e limitato in senso orizzontale da due piani consecutivi, compreso quello di copertura, ed in senso verticale da pareti dell'edificio.

VOLUMI TECNICI

Per volumi tecnici, si intendono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici e/o tecnologici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, …) che non possono per esigenza di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerarsi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione. Non sono invece da considerarsi come volumi tecnici, a titolo esemplificativo, il vano scala, il vano ascensore, i locali caldaia, i bucatai, gli stenditoio coperti, i locali di sgombero e simili.

Tali volumi dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e alle entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono, ed in ogni caso la sistemazione di volumi tecnici non deve consentire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Detti volumi non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio.

PIANO DI EDIFICIO

E' lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, misurato da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio lo spazio si misura dal pavimento all'intradosso del solaio strutturale portante il manto di copertura.
In tale misura non si tiene conto delle capriate e delle travi a vista, quando il loro interasse risulta superiore a ml 4.00 e la loro sporgenza e' contenuta entro il 15 % dell'altezza misurata dal piano. In caso di soffitti in pendenza, per determinare l'altezza del piano si fa riferimento all'altezza virtuale (Hv).

SAGOMA DI UN EDIFICIO

E' l'inviluppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.

SEDE STRADALE

E' la superficie compresa entro i confini stradali. Comprendela carregiata, e le fascie di pertinenza. Si definisce fascia di appartenenza la striscia di terreno compresa tra la careggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada..

CONFINE STRADALE

E' il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

E' la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

STRADA

E' l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonche' lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

SUPERFETAZIONI

Sono le aggiunte prive di valore architettonico che non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (come, ad esempio, tettoie chiuse o aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati, coperture di cortili, etc.). Sono da considerarsi superfetazioni anche edifici o parti edilizie destinate a qualsiasi uso e sufficientemente funzionanti ma che, in virtu' del loro carattere di "aggiunta", non consentono la conservazione o il ripristino tipologico e architettonico ai fini di una corretta lettura, fruizione e valorizzazione dell'edificio monumentale o di valore storico-testimoniale.

FABBRICATI IN CONDIZIONI DI RUDERE

Si definisce "rudere" un fabbricato parzialmente o totalmente demolito, che non conservi almeno il 50% del suo assetto strutturale e dove non sia leggibile interamente il primo piano compreso il primo solaio.
Per tali fabbricati non sono ammessi gli interventi previsti dalle vigenti normative per gli edifici esistenti.
Gli interventi ammessi sono esclusivamente la demolizione del rudere e/o quegli interventi ritenuti ammissibili dal P.R.G. relativamente alla NC.

FABBRICATO ESISTENTE

Per fabbricato e/o edificio esistente, si intende un immobile ultimato alla data di adozione del vigente P.R.G.. E' ultimato l'immobile per il quale entro tale data è stata comunica la fine lavori presso il competente ufficio comunale (data di presentazione al protocollo generale), oppure per il quale entro la medesima data sia stato presentato il necessario accatastamento. Viene inoltre considerato tale il fabbricato realizzato allo stato grezzo, purchè sia stata ultima la struttura.

TETTOIE

Sono quei manufatti costituiti da un sistema strutturale in elevazione e da un elemento atto alla copertura, privo di tamponamenti laterali.

TIPO EDILIZIO

E' lo schema distributivo, funzionale e formale degli edifici, a prescindere dalle loro specifiche dimensioni e particolari soluzioni di elementi architettonici e decorativi.

TIPO RESIDENZIALE

E' lo schema distributivo, funzionale e spaziale delle unita' abitative, a prescindere dalle loro specifiche dimensioni e forma degli spazi.

TIPO STRUTTURALE
E' lo schema statico degli edifici, in rapporto ai materiali impiegati, a prescindere dalle specifiche dimensioni delle loro soluzioni costruttive.

UNITA' EDILIZIA (UE)
E' la porzione di tessuto urbano, aree, complessi edilizi o singoli edifici, caratterizzati da unita' architettonica, tipologica e funzionale, storicamente accertati, non necessariamente coincidenti con i confini delle particelle catastali e gli usi moderni.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI)
E' la porzione di territorio o di tessuto urbano, cosi' come individuata nelle Zone A e B2, non necessariamente coincidente con i confini delle particelle catastali, cui far riferimento per il progetto con cui richiedere DIA o PDC.

## Art. 39 Distanze

(39) 1. Le distanze prescritte dalle presenti NTA sono verificate sul segmento posto sulla retta passante per i punti piu' vicini delle superfici delimitanti i corpi o delle linee considerate e sono riferite al distacco esistente tra detti due punti.

(39) 2. Fatte salve le disposizioni sull' allineamento degli edifici di cui alle presenti NTA, le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di NC, SE, A, *At.*

(39) 3. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario, per esigenze tecniche, mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

(39) 4. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle "Norme Particolari di Zona" o, in mancanza, dal CodCiv.

(39) 5. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte esterne di h< a ml. 1,20 (ad esclusione delle scale di sicurezza ad uso di edifici specifici, qualora richieste espressamente da specifiche normative in materia di sicurezza ), di balconi, nonche' di ogni altro aggetto inferiore (al netto del parapetto) a 1.5 m., i vani per gli ascensori, le canne di ventilazione e fumarie andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal CodCiv.

(39) 5 bis. Per edifici il cui titolo autorizzativo è stato rilasciato antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 09/01/1991 n. 10, non viene considerata riduzione delle distanze la costruzione di "cappotti termici" con spessore non superiore a 10 cm.

Ai sensi del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115, fatto salvo le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, è ammesso derogare rispetto alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale ed alle distanze dai confini per quanto concerne il maggior spessore dei muri perimetrali:

- con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, se tale maggiore dimensione risulta necessaria ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica come prevista dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii., da certificarsi con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo;

- rispetto allo stato di fatto precedentemente autorizzato – nella misura massima di cm. 20, relativamente a edifici esistenti soggetti a interventi di riqualificazione energetica che comportano maggiori spessori delle murature esterne, tendenti ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica come prevista dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii., da certificarsi con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo ai sensi del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115;

(39) 5 tris. Inoltre non fanno distanza le zoccolature, di H ≤ a ml. 1.00 dal marciapiede, cornici in basso rilievo, basamenti di pilastri, marcapiani e decori in genere la cui funzione si esclusivamente di tipo estetico, purchè aventi spessore ≤ a cm. 5.

(39) 5 quater. Nel caso di distanze difformi da quelle previste nelle vigenti norme, eventuali aggetti, sporti, … non potranno essere realizzati a distanza inferiore a ml. 1.50 dai confini stradali e di proprietà. Per quanto non specificato nel presente articolo, si rimanda alle disposizioni di Codice Civile.

(39) 6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

Dc DISTANZA DAI CONFINI
Indica la misura minima dal piu' vicino corpo di fabbrica al confine interno di proprieta'. Il corpo di fabbrica è individuato dal perimetro determinante la Sc (superficie coperta) dell'immobile stesso.

De DISTANZA TRA EDIFICI RESIDENZIALI
Indica la distanza tra due edifici a destinazione residenziale.

Df DISTANZA TRA FABBRICATI
Indica la distanza tra due edifici di cui almeno uno, o entrambi, a destinazione non residenziale.

Dp DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE
E' la distanza minima tra pareti di edifici delle quali almeno una finestrata.

L DISTANZA DALLA STRADA
Indica la distanza tra un edificio e il ciglio opposto della strada compresa la carreggiata.

Ls LARGHEZZA DELLA STRADA
Indica la distanza tra i due cigli opposti della sede stradale.

(39) 7. Le indicazioni delle distanze prescritte dalle presenti norme fanno sempre salve le distanze previste dal NCS se maggiori di quelle minime previste.

(39) 8.In materia di distanze tra edifici e tra edifici e strade vale comunque il disposto del DM LLPP 16.01.1996 in materia di "Costruzioni in Zone Sismiche".

## Art. 40 Misure edilizie

H ALTEZZA DEGLI EDIFICI

E' la media delle altezze massime delle varie fronti (Hf) del fabbricato.

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

Nei fabbricati esistenti, che abbiano altezza (H) superiore a quella massima prescritta per la zona urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuta l'altezza esistente, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

Hf ALTEZZA DELLE FRONTI

E' data, per ogni fronte, dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno naturale o sistemato (condizione più sfavorevole). Detta altezza viene verificata sulla linea di stacco dell'edificio.

Non si tiene conto della rampa e dell'area di manovra per l'accesso al piano interrato nel caso in cui tali strutture interessino non più di un lato dell'edificio.

Ai sensi del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115:

- non è considerato nel computo dell'altezza delle fronti il maggior spessore degli elementi orizzontali intermedi e di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di 15 cm per quelli orizzontali intermedi e di 25 cm per il solaio di copertura, se tale maggiore dimensione risulta necessaria ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica come prevista dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii., da certificarsi con le modalità di cui al medesimo Decreto legislativo;
- la maggiore altezza massima delle fronti, rispetto allo stato di fatto precedentemente autorizzato, nella misura massima di cm. 25 per il maggior spessore degli elementi di copertura, relativamente a edifici esistenti soggetti a interventi di riqualificazione energetica che comportano maggiori spessori delle murature esterne, tendenti ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica come prevista dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii., da certificarsi con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo ai sensi del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115;

Qualora il fabbricato si componga da più corpi di fabbrica e questi presentino rapporti volumetrici non inferiori ad ½ rispetto a quello maggiore, l'altezza del fronte, ai fini della determinazione dell'altezza massima (H), può essere verificata per ogni singolo corpo di fabbrica.

Nel caso di copertura a tetto, detta altezza va misurata dalla quota di imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota dell'imposta più alta. Per imposta della falda si intende il punto di intersezione fra l'intradosso della falda di copertura e l'estradosso della parete perimetrale.

Sono esclusi dal computo delle (Hf) gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi: camini e ciminiere, vano extracorsa di ascensore.

Qualora si proceda alla sistemazione artificiale della quota originaria del terreno andrà fornita necessaria e giustificata motivazione dell'intervento.

Hu ALTEZZA UTILE DEI LOCALI

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.

Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vi/Si dove Vi è dato dal Volume Interno dello spazio interessato (senza computare le murature perimetrali) ed Si è la relativa superficie lorda interna (senza computare le murature perimetrali).

In tale misura dell'altezza non si tiene conto delle capriate e delle travi a vista, quando il loro interasse risulta superiore a ml. 1,00 e la loro sporgenza è contenuta entro il 15% dell'altezza massima misurata dal piano.

Slp SUPERFICIE LORDA DI PIANO

Per Superficie Lorda di Piano (Slp) si intende la somma delle superfici dei piani fuori terra, compresi quelli a soppalco, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne (nel caso di strutture portanti inclinate si considerera' la loro proiezione in pianta), comprendendo tutti gli elementi verticali (scale, cavedi, vani ascensori, etc.).

Al piano terra, la superficie di piano e' individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante.

Sono esclusi dal computo della (Slp):

- le scale aperte esterne per l'accesso al solo piano terra o rialzato a condizione che il dislivello sia < a ml. 1,20;
- scale di sicurezza ad uso di edifici specifici, qualora richieste espressamente da specifiche normative in materia di sicurezza;
- per i soli edifici ad esclusiva destinazione residenziale mq. 15,00 per ciascun corpo scala, interni al fabbricato, che funga da collegamento di tutti i piani del fabbricato e sia a servizio di più unità immobiliari residenziali collocate fuori terra;
- i balconi non in loggia e i terrazzi;
- i sottotetti la cui altezza al colmo (senza considerare le controsoffittature) non sia superiore a 2,40 mt e in gronda a 0,60 mt con una pendenza max del 35 % In tale misura dell'altezza non si tiene conto delle capriate e delle travi a vista, quando il loro interasse risulta superiore a ml. 1,00 e la loro sporgenza è contenuta entro il 15% dell'altezza massima misurata dal piano.
- i sottotetti di edifici pubblici con altezza media non superiore a ml. 2,40;
- i vani interrati e seminterrati sottostanti i fabbricati, di altezza interna < a 2,50 mt, purche' non emergano per un'altezza media superiore a 50 cm computata con riferimento al dislivello fra la quota del piano di campagna esistente e la quota piu' alta dell'intradosso del primo solaio fuori terra;
- i porticati ad uso pubblico o gravati da servitu' perpetua di uso pubblico. Tali superfici dovranno essere sempre collegate a strade, piazze e marciapiedi, con passaggi ad uso pubblico. Tutte le spese di gestione e manutenzione di tali superfici sono a carico dei privati.
- i porticati privati e le logge fino al 20 % della (Slp);
- Ai sensi del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115, non è considerato nel computo della Slp il maggior spessore dei muri perimetrali, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, se tale

maggiore dimensione risulta necessaria ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica come prevista dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii., da certificarsi con le modalità di cui al medesimo Decreto legislativo;

- per edifici il cui titolo autorizzativo è stato rilasciato antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 09/01/1991 n. 10, la superficie derivante dalla costruzione di "cappotti termici" con spessore non superiore a 10 cm;
- Ai sensi del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115, il maggior spessore delle murature – rispetto allo stato di fatto precedentemente autorizzato – nella misura massima di cm. 20, relativamente a edifici esistenti soggetti a interventi di riqualificazione energetica che comportano maggiori spessori delle murature esterne, tendenti ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica come prevista dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii., da certificarsi con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo ai sensi del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115;
- gli impianti tecnologici, che comportano la creazione di volumi tecnici;
- Nelle zone B.3.1 "Zone a medio-bassa densità edilizia e a denso tessuto urbanistico" per fabbricati esistenti, dal calcolo della Slp verrà scomputata, nella misura di 10 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale esistente, la superficie delle autorimesse già legittimate alla data di adozione del presente P.R.G. 06.02.2002 (approvazione mediante pubblicazione sul BUR della Variante Generale al P.R.G.) aventi altezza massima di ml. 2,50 poste ai piani terra o seminterrati.
- Per edifici residenziali esistenti ricadenti in zona omogenea B sprovvisti di autorimessa alla data del 06.02.2002 (approvazione mediante pubblicazione sul BUR della Variante Generale al P.R.G.), o con autorimessa di dimensioni inferiori allo standard minimo prescritto, esenzione pari a un'edificazione di 10 mq/100 mc di volume residenziale, con i criteri stabiliti nel successivo Art. (58) 4. Condizioni necessarie per l'esenzione saranno:
  1. Stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto attestante il vincolo pertinenziale dell'autorimessa all'unità immobiliare, con espresso riferimento alla Legge 122 del 24.03.1989, e ss.mm.ii.;
  2. realizzazione di manufatti in muratura, fatta salva ogni altra prescrizione di carattere estetico ambientale contenuta nell'atto abilitativo.

Snr SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti auto coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml. 1.70.

Nel caso di intervento con destinazioni ad attività turistiche, commerciali e direzionali la Snr corrisponde alla Superficie Accessoria (Sa)
La (Sa) è costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio delle attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
Sono comunque escluse le superfici dei vani per impianti tecnologici, comprese le cabine elettriche MT/bt.

Su SUPERFICIE UTILE
E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali.
Nel caso di intervento con destinazioni ad attività turistiche, commerciali e direzionali la Su corrisponde alla (Sn)
La (Sn) è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
Sono comunque escluse le superfici dei vani per impianti tecnologici, comprese le cabine elettriche MT/bt.

V VOLUME
E' determinato dalla (Slp) x l'altezza convenzionale di 3 m.

## Art. 41 Misure urbanistiche

Ai AREA D'INSEDIAMENTO
E' la superficie per le attivita' turistico-ricettive, attivita' per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa e' costituita dall'area complessiva di pertinenza dell' insediamento individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

Sc SUPERFICIE COPERTA
E' quella dell' area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti, dei balconi e delle pensiline di sporgenza superiore a 1,5 m, delle scale esterne di h > 1,20 ml ( ad esclusione delle scale di sicurezza ad uso degli edifici specialistici qualora richieste espressamente da normative specifiche in materia di sicurezza), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti; non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

Sf SUPERFICIE FONDIARIA

E' l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, costituente pertinenza urbanistica della (Slp) realizzata e prevista sull' area medesima; essa va misurata al netto delle aree destinate o comunque soggette all' uso pubblico e si intende la superficie reale e non quella catastale.

Va decurtata della superficie oggetto di monetizzazione per standards pubblici in precedenti interventi edilizi.

Sl permeabile SUPERFICIE LIBERA PERMEABILE

Per Sl permeabile si intende la superficie fondiaria decurtata:

- della superficie coperta;
- delle proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati debordanti dal sedime del fabbricato, ad esclusione degli interrati che presentano una copertura a giardino pensile con almeno 50 cm di terreno vegetale sovrastante rispetto alla quota naturale del terreno;
- delle rampe di accesso agli interrati;
- della superficie dei marciapiedi;
- della superficie delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'itervento edilizio.

Smi SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

E' la misura minima della superficie che deve costituire oggetto del PUP o del singolo progetto da assentire con PDC .

St SUPERFICIE TERRITORIALE

E' l'area appartenente alla medesima zona o sub-zona, inclusa nell'ambito territoriale oggetto di un PUP; essa va misurata al lordo delle aree che il PUP destina a strade e a spazi pubblici o di uso pubblico.

## Art. 42 Indici urbanistici

Q RAPPORTO DI COPERTURA

Per Rapporto di Copertura si intende il rapporto (in %) tra (Sc) e (Sf).

Uf UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Per Indice di Utilizzazione Fondiaria si intende il rapporto (mq/mq) tra la massima (Slp) realizzabile e la (Sf) del lotto oggetto d'intervento. Ove aree, appartenenti a zone e a sub-zone per le quali sia previsto l'indice (Uf), vadano a costituire oggetto di PUP, l' indice (Uf) viene trattato alla stregua dell' indice (Ut).

Ut UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Per Indice di Utilizzazione Territoriale si intende il rapporto (mq/mq) tra la massima (Slp) realizzabile e la (St), ovvero la (Ai), dell'ambito soggetto a PUP.

## Art. 43 Applicazione degli indici urbanistici

(43) 1. L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) determina l'edificabilita' delle zone in cui l'attuazione del PRG e' subordinata a PUP.

(43) 2. L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilita' nei singoli lotti sia nel caso di attuazione per PUP sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto, specificando la (Slp) realizzabile su ogni singolo lotto.

(43) 3. Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad esse l'area corrispondente, applicando gli indici specifici della zona, non potendo comunque utilizzare aree fondiarie gia' computate per costruzioni precedenti.

# TITOLO V

# NORME PER ZONE DI VINCOLO E TUTELA

## Art. 44 Fasce di rispetto stradale

(44) 1. In queste zone, individuate secondo il NCS e la tipologia stradale della Tav. A.2.3, valgono le prescrizioni e il disposto del NCS, artt. 16-18, e relativo Regolamento.

(44) 2. Gli edifici esistenti entro i limiti di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

(44) 2bis. Ai sensi dell'articolo 45 della L.R. 47/1978 (e s.m.i.), gli edifici non soggetti a modalità d'intervento prescritto distanti almeno ml. 3,0 dalla sede stradale e che non costituiscono pericolo o limitazione di visibilità, possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia (risE) ed ampliamento (A), a condizione che essi non vengano realizzati nel lato prospiciente il fronte stradale.

(44) 3. Quando, a giudizio della CE e sentito il parere degli Uffici Comunali, il fabbricato esistente costituisce, per la sua posizione, un ostacolo o un pericolo per la viabilita', puo' essere autorizzata la sua demolizione o ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale, ad esclusione degli edifici considerati di interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico.

(44) 4. Nell'ambito dei PUP, si potra' considerare le riduzioni delle fasce di rispetto stradale di cui al presente articolo ai sensi del Regolamento del NCS.

(44) 5. In queste zone e' comunque consentito ubicare eventuali cabine MT/bt e sostegni di linee elettriche ex DM LLPP 449/21.03.1988.

## Art. 45 Zone destinate alla viabilita'

(45) 1. Queste zone, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. A.2.3, nonche' alla Tav. P.2.2 per quanto attiene lo schema viabilistico generale, comprendono le piazze, le sedi stradali. Le relative fasce di rispetto, non evidenziate in cartografia, sono dimensionate nel rispetto del DM 1404/1968 e del DPR 753/1980 ed ora come dispone e regolamenta il DL 285/1992 e succ. mod. ed integ., al di fuori dei centri abitati e pianificati dal PRG.

Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilita' (strade, sottopassi, percorsi pedonali, etc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione di terreno delle infrastrutture viarie, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente od alla organizzazione esecutiva della strada. Le strade esistenti non diversamente classificate nella Tav. A.2.3 sono classificate, nel rispetto della vigente legislazione, come strada di tipo "F" – Strada locale secondaria.

(45) 2. Il computo dei parametri edificatori e delle distanze e' di norma effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di

PRG. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.
Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono da rispettarsi le larghezze stradali esistenti.

(45) 3. Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di espansione e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessita' di traffico e delle seguenti caratteristiche:

| | | |
|---|---|---|
| - posto auto | - larghezza | = 2,50 m |
| - corsie di transito | - larghezza | = 3,00 m |
| - corsie di sosta | - larghezza | = 2,20 m |
| | - lunghezza | = 6,00 m |
| - parcheggi a pettine a 90' | - profondita' | = 5,00 m |
| | - larghezza corsia di alimentazione | = 6,00 m |
| - parcheggi a pettine a 45' | - profondita' | = 5,50 m |
| | - larghezza corsia di alimentazione | = 4,50 m |
| - parcheggi a pettine a 30' | - profondita' | = 4,50 m |
| | - larghezza corsia di alimentazione | = 3,50 m |

(45) 4. Qualora sia previsto (a separazione delle carreggiate), il relativo spartitraffico dovra' avere larghezza non inferiore a 1,5 m ed essere sistemato con idonee alberature.

(45) 5. Le corsie ciclabili urbane, ove previste, avranno larghezza superiore a 2,00 m.

(45) 6. Le sezioni stradali non potranno avere larghezza inferiore a 9,00 m (corrispondente a due corsie di transito e due marciapiedi della profondita' di 1,50 m cad.) e di norma dovranno essere alberate.

(45) 7. Nelle zone di rispetto stradale, di cui all' art. 44 delle presenti NTA, potra' essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e, solo per quelle confinanti con zone agricole, di stazioni di servizio, comunque nel rispetto e per quanto indicato dal NCS.

(45) 7.1. Per "edificazione precaria di recinzioni" ai fini del precedente comma (45.7) si intende: recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno; in alternativa, e' consentita anche la costruzione di recinzione con cordoli emergenti dal suolo: in tal caso, la precarieta' dovra' risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo allegato alla richiesta di PDC.

(45) 8. Dovra' essere sempre previsto in prossimita' di incroci e innesti stradali il "triangolo di visibilita'" come prevede la normativa nazionale e comunque, dovra' essere privo di elementi strutturali, alberature, siepi, o qualsiasi schermatura, per uno spazio non inferiore a 15 m per lato di corsia di transito relativo, piu' prossimo ai confini considerati.

(45) 9. I passi carrai, pedonali, le recinzioni e qualsiasi elemento da erigere sul confine stradale dovra' tenere conto delle nuove normative regolamentari del DL 285/1992

(45) 10. Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione, sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc..

(45) 10 bis. Nella zona destinata alla viabilità rientrano anche le aree per il posizionamento dei cassonetti di raccolta rifiuti e/o le stazioni ecologiche. Tutti gli

interventi dovranno evidenziare la presenza di tale servizio, e l'aventuale richiesta di spostamento previamente autorizzato dal gestore del pubblico servizio.

(45) 10 ter. Nelle aree di espansione dovranno essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti, con modalità e dimensione indicata dall'Ente gestore.

(45) 10 quater. Per interventi di NC, A, S, SE, RisE (consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricato, ai sensi dell'ultima frase della lett. f) dell'allegato alla L.R. 31/2002), le aree limitrofe ai lotti di intervento che fossero state gia' acquisite di fatto, ancorche' non di diritto, dall' Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche, andranno cedute in via definitiva e gratuitamente all' Amministrazione Comunale entro 3 anni dal rilascio del Permesso di Costruire e/o presentazione di DIA e comunque prima della Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità; le spese notarili, ai sensi dell'art. 87 delle presenti N.T.A., saranno a carico del soggetto richiedente . Nei casi previsti, ci si potrà avvalere di quanto stabilito dall'art. 31 comma 21 della Legge 23.12.1998, n. 448. Sulla necessità di tale cessione deciderà lo Sportello unico per l'edilizia, sentito l'ufficio Lavori Pubblici, anche sulla base alla superficie interessata.

(45) 10 quinques. La prevista realizzazione di passerella pedonale/ciclabile sul Fiume Marecchia, ricadente negli "Ambiti di territorio di pertinenza fluviale" come da Tav. "D" del P.T.C.P. 2007 (normati dagli artt. 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 del P.T.C.P. 2007 medesimo) e nelle "Aree di Ricarica della Falda idraulicamente connesse all'Alveo – ARA" come da Tav. "D" del P.T.C.P. 2007 (normato dall' art. 3.3 del P.T.C.P. 2007 medesimo), potrà essere attuata purchè non determini rischio idraulico e previo preliminare parere vincolante dell'Entre preposto al rilascio del nulla osta idraulico e dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia e Conca.

(45) 11. AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

(45) 11.1. Le aree per distributori di carburante possono essere individuate secondo le seguenti modalita' e comunque in osservanza della LR 33/1994, del DL 32/11.02.1998, del DL 346/1999 e della LS 496/1999:

a) AREE NON ATTREZZATE, costituite esclusivamente dall' impianto per la distribuzione e dai suoi relativi annessi (ufficio, servizi igienici, impianti per il lavaggio delle autovetture, pensiline, ecc.); possono essere realizzate in qualsiasi zona omogenea o strada classificata dal presente PRG, dentro o fuori il perimetro del centro abitato, nel rispetto dei seguenti indici:

H max 7,50 m
Smi 500 mq
Q max 50 %

b) AREE ATTREZZATE, costituite, oltre che dagli elementi di cui al precedente punto (a), da officine meccaniche, gommista, market di prodotti per l'auto, bar, esercizi pubblici, ecc.; possono essere realizzate in qualsiasi zona omogenea o strada dentro o fuori il perimetro del centro abitato, nel rispetto dei seguenti indici:

Hmax 7,50 m
Smi 1.500 mq
Qmax 50 %

(45) 11.2. Gli interventi sono limitati al rispetto della disciplina delle "Zone di Tutela Ambientale e Paesistica" e delle "Zone A".

(45) 11.3. Gli impianti di cui al presente comma non sono comunque consentiti nelle aree ad elevata vulnerabilita' dell'acquifero, cosi' come perimetrate nella Carta

della vulnerabilità idrogeologica e nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua cartografate nella Tav. P.3.1.

(45) 11.4 In queste aree e' ammessa la costruzione di un alloggio per il custode o gestore dell'impianto nel rispetto dei precedenti indici e della normative nazionale.

## Art. 46 Zone a vincolo cimiteriale

(46) 1. Le zone a vincolo cimiteriale, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti, e i relativi parcheggi.

(46) 2.Il Pdc e l'DIA alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

(46) 3. Si da' atto che le zone a vincolo cimiteriale indicata nella Tav. P.3.1 sono modificabili su deliberazione del CC, secondo la procedura prevista dalle leggi sanitarie vigenti, senza dare luogo con cioe' a procedura di variante al PRG.

(46) 4. In queste zone non sono ammesi gli interventi di : NC, A, S, SE (se diminuisce la distanza dal cimitero o aumenta la volumetria o il numero delle unita' immobiliari) ; sono ammessi tutti gli altri interventi.

## Art. 47 Zone di tutela ambientale e paesistica

(47) 0 Le disposizioni relative alle destinazioni di zona, contenute nella Tav. P.4.1. prevalgono su quanto riportato nella Tavola delle tutele P.3.1.

(47) 1. ZONE DI TUTELA DI INVASI ED ALVEI FLUVIALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

(47) 1.1 In queste zone, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, valgono le prescrizioni e il disposto del PTCP art. 21. In queste zone, inoltre, valgono le prescrizioni e il disposto della LS 431/1985 artt. 1 e 1 quater (c), per quanto tale disposizione di legge resta operativa in sovraordine al PTPR e al PTCP.

(47) 1.2 Per interventi relativi a strutture atte al trasporto dell'energia o linee telefoniche aeree, nella fascia a 150 m dai fiumi, e' necessario il parere della competente Soprintendenza ai Monumenti di Ravenna e il rispetto delle presenti NTA, come prevede la CM LLPP 118/1972 "Linee elettriche e turbativa del paesaggio" in ottemperanza del RD 1775/1933, art.113.

(47) 2. ZONE D'INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

In queste zone, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, vengono applicate le prescrizioni e disposizioni di cui ali commi 3, 4, 6 e 7 dell'art. 23 bis del P.T.C.P..

(47) 3. ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D' ACQUA

In queste zone, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, vengono applicate le prescrizioni e disposizioni di cui ali commi 4, 5, 6, 10, 11, 12 e 14 dell'art. 22 del P.T.C.P..

(47) 4. ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

In queste zone, cartografate nella Carta della vulnerabilità idrogeologica, valgono le prescrizioni e il disposto del PTCP, art. 16, commi 2 e 3.

(47) 5. ZONA SOGGETTA A VINCOLO PAESISTICO

(47) 5.1. In questa zona, individuata in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, su cui insiste un bene culturale vincolato ai sensi della LS 1089/1939 (Palazzo Marcosanti), sono ammessi solo quegli interventi di tutela e valorizzazione del paesaggio naturale e del patrimonio edilizio esistente previsti dalla vigente legislazione regionale e nazionale (LS 431/1985).

(47) 5.2. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nella Zona A, compresa all' interno del perimetro della zona di cui al presente comma, di cui al Titolo VII "Disciplina Particolareggiata per le Zone A", delle presenti NTA, art. 73, UMI (C).

(47) 6. FASCIA DI RISPETTO DELL' ELETTRODOTTO

(47) 6.1. In questa zona, individuata in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, per la linea esistente da 380 kV, valgono le disposizioni del DM LLPP 21.03.1988, del DM LLPP 16.01.1991, del DPCM 23.04.1992, e della Direttiva Regionale approvata con delibera di G.R. 197 del 20.02.2001, non sono ammessi gli interventi di: NC, A, S; sono ammessi tutti gli altri interventi.

Nell'attuazione del P.R.G., le previsioni edificatorie e per le funzioni di cui all'art. 13, comma 4, della L.R. n. 30/2000, che ricadono nelle fasce di rispetto degli elettrodotti da 15 kV in linea aerea in conduttori nudi cartografati nella Tav. P.3.1., di cui alla Tabella 2 delle direttive applicative della L.R. n. 30/2000 formulate con deliberazione della G.R. n. 197 del 20.02.2001, potranno essere attuate solo previo spostamento o interramento della linea o comunque previo conseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla.

(47) 7. ZONE DI VINCOLO GEOLOGICO

*(47) 7.1. Cassato*

(47) 7.2. Il PRG, recepisce la suddivisione del territorio comunale, come da PTCP art. 15 e Tav. TP3, in:

a) zone instabili per fenomeni attivi;
b) zone instabili per fenomeni quiescienti;
c) zone potenzialmente instabili;
d) scarpate rocciose e fluviali;
e) calanchi.

Per tutte le suddette zone riportate nella Carta geomorfologica datata agosto 2000 vale il disposto del PTCP art. 15.
Le frane in evoluzione, le aree a franosità diffusa, le aree in movimento per creeping, le frane di piccole dimensioni e gli smottamenti – scivolamenti superficiali riportate nella Carta geomorfologica datata agosto 2000 e le aree da escludere da interventi di nuova edificazione cartografate nella Carta dell'edificabilità datata ottobre 1994 non ricomprese negli ambiti precedentemente elencati, sono da assogettare alla normativa delle zone instabili per fenomeni attivi.

(47) 7bis. LINEA DI PROTEZIONE DEL PIEDE DEI VERSANTI DEGRADATI

(47) 7bis.1. Nelle aree lambite e attraversate dalla linea di protezione del piede dei versanti degradati, per una distanza di 5 ml dalla predetta linea, sono vietate le modifiche al profilo morfologico e lo spostamento della posizione dei drenaggi superficiali.
(47) 7bis.2. In queste aree sono inoltre vietate le opere che creano ostacoli alla raccolta e al deflusso naturale delle acque.
(47) 7bis.3. In queste aree il Pdc e' subordinata alla realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologica a salvaguardia del versante sia con riferimento alla stabilita' dei terreni che alla raccolta delle acque superficiali.

(47) 8. ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PANORAMICA DEL CRINALE

(47) 8.1. In queste zone, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, valgono le prescrizioni e il disposto del PTCP art. 11, comma 4.
(47) 8.2. In queste zone sono vietati gli interventi di NC.
(47) 8.3. In queste zone rimane valido il disposto della "Disciplina Particolareggiata per le Zone A", artt. 73 e 74, fatto salvo il disposto del precedente art. 44 delle presenti NTA.
(47) 8.. In queste zone sono ammessi i seguenti interventi: A, S con le modalità stabilite dall'art. (78)9.10 e (78)9.15.

(47) 9. CORSO D'ACQUA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE

(47) 9.1. Il corso d'acqua individuato in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, denominato "Fossa Viserba", e' tutelato dal punto di vista ambientale e andra' valorizzato in ogni intervento, sia pubblico che privato, attraverso opportune opere di sistemazione degli argini e degli elementi naturali (siepi, alberature, etc.) di immediato contesto.
(47) 9.2. Del corso d'acqua oggetto del presente comma e' vietato l'intubamento, tranne che per quei tratti di canale ricadenti nei centri edificati, ed in Zona D.2, per i quali e' ammesso l'intubamento alle seguenti condizioni:

a) che siano salvaguardate le alberature esistenti ed integrate con cadenza ed essenze simili a quelle pre-esistenti, al fine di ripristinare, anche visivamente, l'esistenza del vecchio tracciato catastale;
b) che siano realizzate siepi su entrambi i lati, per schermare solo le zone edificate e lasciando liberi i tratti che confinano con la zona agricola;

c) che sopra al tratto di canale tombinato, si realizzi un percorso ciclo-pedonale pubblico.

(47) 10. AREE BOSCHIVE

In queste zone, individuate dal PTCP Tav. TD1 (carta forestale), vale il disposto del PTCP, art. 18, commi 3/4/5/6 e 9.

(47) 11. AREE ESONDABILI

In queste zone, individuate cartografate nella Carta della vulnerabilità idrogeologica, vale il disposto del PTCP, art. 17, comma 2.

(47) 12. POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO

In questi casi vale il disposto dell'art. 94 del D.Lgs 152 del 03.04.2006 e successive modifiche ed integrazioni.

(47) 13. ACQUEDOTTO

Lungo il tracciato dell'Acquedotto, cosi' come individuato in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, non e' ammessa alcuna nuova costruzione per una fascia di 3,5 ml da ambo i lati.

## Art. 48 Zone per l'emergenza

(48) 1. Queste zone, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1, possono essere usate dall'AC in seguito al manifestarsi di eventi calamitosi di varia natura.

(48) 2. La sub-zona (1) potra' essere usata per l'ammassamento di forze e risorse e per l'insediamento provvisorio di tendopoli, roulottes, etc.

(48) 3. La sub-zona (2) potra' essere usata per l'insediamento, meno provvisorio (di media e lunga durata), di moduli abitativi e sociali.

(48) 4. In queste zone sono vietati gli interventi di: NC, A, S.

(48) 5. In queste zone può essere consentita l'edificazione precaria di recinzioni. Per "edificazione precaria di recinzioni" si intende: recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno; la precarieta' dovra' risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a cura dei richiedenti in cui gli stessi si obbligano ad eliminare le strutture entro il termine massimo di 24 ore a semplice comunicazione verbale.
L'atto dovrà essere redatto su apposito modello predisposto dall'ufficio competente ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

## Art. 49 Zone geomorfologicamente instabili

(49) 1. In queste zone, individuate in cartografia dal PRG alla Tav. P.3.1 e non ricomprese negli ambiti elencati all'art. 47, comma 7, delle presenti norme, vale il

disposto dell' Art. 47.7 delle presenti NTA relativamente alle zone instabili per fenomeni attivi.

## Art. 49bis Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico

(49bis) 1. In tutti gli interventi di cui ai Capi III, V, VII e VIII, vanno rispettate le eventuali disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del PRG ed elaborati integrativi.

(49bis) 2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal PRG vanno osservate le disposizioni del DM 11.03.1988 relativamente alla indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.

(49bis) 3. Tutte le disposizioni di cui ai Capi III, VI, VII e VIII, concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni piu' restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosita' attribuiti al Comune di Poggio Berni, classificato "sismico di II categoria".

# TITOLO VI

# NORME GENERALI DI ZONA

## Art. 50 Opere ed oneri di urbanizzazione

(50) 1. Le opere di urbanizzazione vengono classificate in "opere di Urbanizzazione Primaria" e "opere di Urbanizzazione Secondaria", le prime costituendo requisito indispensabile per l' edificazione, da eseguirsi a regola d'arte in conformita' con il RE, il PRG e quanto stabilito dai competenti Uffici Comunali.

(50) 2. Sono opere di Urbanizzazione Primaria, ai sensi della LS 10/1977, art. 5, le opere sottoelencate:

a) le strade, ovvero le sedi viabili comprensive di marciapiede, piste ciclabili, aiuole, verde spartitraffico e fasce alberate interne, e gli accessi e svincoli alla viabilita' urbana principale;
b) i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta, intendendo come tali tutti gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio di mezzi di trasporto in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento (oltre agli standards pubblici previsti dagli articoli successivi, dovrà essere reperito 1 posto auto/4 abitanti);
c) le fognature e gli impianti di depurazione, comprese tutte le reti e le opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere, relative ai lotti edificabili o ai complessi di aree da urbanizzare, compresi gli allacciamenti alla rete principale urbana e agli impianti di depurazione;
d) i sistemi di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e del telefono; per la rete idrica sono comprese le condotte di allacciamento alla rete principale urbana e, per quota parte, le opere di captazione, sollevamento e accessorie; per la rete di distribuzione dell'energia elettrica sono comprese le opere di allacciamento alla rete principale urbana;
e) la pubblica illuminazione, considerando le reti e gli apparecchi per una sufficiente illuminazione degli spazi pubblici e privati;
f) gli allacciamenti ai pubblici servizi non avente carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti;
g) il verde attrezzato.

(50) 3. Sono opere di Urbanizzazione Secondaria:

a) le attrezzature e i servizi per l' Istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell' obbligo, con una dotazione minima di aree, ai sensi della LR 47/1978, art. 46, pari a 6 mq/abitante convenzionale insediabile;
b) le attrezzature e i servizi d'Interesse Comune: strutture amministrative, socio-sanitarie e assistenziali, centri civici e culturali, mercati, etc., con una dotazione minima di aree, ai sensi della LR 47/1978, art. 46, pari a 2.8 mq/abitante convenzionale insediabile;
c) le attrezzature e i servizi per la Religione: chiese e altri edifici per servizi religiosi, con una dotazione minima di aree, ai sensi della LR 47/1978, art. 46, pari a 1,2 mq/abitante convenzionale insediabile;

d) gli spazi pubblici o di uso pubblico attrezzati a Verde per il gioco e lo sport, con una dotazione di aree, ai sensi della LR 47/1978, art. 46, pari a 12 mq/abitante convenzionale insediabile;
e) i parcheggi pubblici, con una dotazione minima di aree, ai sensi della LR 47/1978, art. 46, pari a 3 mq/abitante convenzionale insediabile.

(50) 4. La suddetta elencazione non e' definitiva, potendo essere integrata da disposizioni regionali o da deliberazioni del CC in materia di oneri e opere di urbanizzazione.

(50) 5. Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del CC, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

(50) 6. Le attivita' commerciali di nuovo insediamento o sostitutive di quelle esistenti alla data di approvazione del presente PRG dovranno ottemperare alla normativa regionale in materia di standards urbanistici nonché alle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/99.

## Art. 51 Aree e spazi per l' urbanizzazione

(51) 1. Il PRG prescrive nelle "Norme Particolari di Zona" e attraverso i PUP quali aree e spazi per l' urbanizzazione debbano essere cedute all' ente pubblico (o altro competente) o assoggettate a servitu' di uso pubblico.

(51) 2. Nel caso non vi sia espressa indicazione sulle tav. di P.R.G. e/o nelle norme di zona, verrà valutata di volta in volta la necessità di realizzare le opere di urbanizzazione, o la eventuale monetizzazione, in base alle esigenze delle singole zone e/o all'esistenza del Piano dei Servizi.

(51) 3. Per le zone C.1, C.1.1, C.2 e D.3 relativamente ad aree e spazi per l'urbanizzazione (quantità minime e modalita' di cessione, monetizzazione completa o parziale) si rimanda agli schemi localizzativi di cui alla Tav. P.5 "Quadro delle Aree Soggette a Pianificazione Urbanistica Preventiva" ed a quanto indicato nelle presenti N.T.A..

(51) 4. Nelle zone di espansione, le opere ed oneri di urbanizzazione di cui all'art. (50) 3 lett. a), b) e c) possono essere monetizzate su richiesta dei privati.

## Art. 51bis Attivita' commerciali

(51bis) 1. Gli esercizi di vicinato cosi' come definiti dal DL 114/1998, art. 4, non potranno avere una Superficie Commerciale > 150 mq.

(51bis) 2. Le modifiche per attivita' commerciali con Superficie Commerciale oltre i 150 mq saranno ammesse solo nel rispetto degli standard ex LR 47/1978 e 46/1988 e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/99 e delle determinazioni finali della Conferenza Provinciale dei Servizi in data 21.06.2000.

## Art. 51tris Manufatti temporanei e stagionali, pergolati e tettoie

(51tris) A. MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

(51tris) A.1. I manufatti temporanei e stagionali così come definiti sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione e' soggetta a preventiva Denuncia di Inizio Attività temporanea .
In particolare, si considerano temporanei quei manufatti (compresi quelli a struttura tensostatica e pressostatica) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:

a) impianti per attivita' sportive, quando permangono per un periodo non superiore a 3 mesi all'anno;
b) attivita' commerciali, produttive, di pubblico esercizio e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 5 mesi all'anno;
c) serre o tunnel per l'agricoltura non stabilmente fisse al suolo con struttura in legno o ferro e copertura con involucro precario privo di rigidezza propria, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno.

La presentazione della DIA e' subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, di idonea fidejussione a garantire la rimozione di detti manufatti. Detta fidejussione dovra' essere prestata, per un importo pari al costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del manufatto; la mancata rimozione delle opere nei termini previsti comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.

Il termine di durata massima di cui sopra non si applica alle costruzioni provvisionali di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, ne' alle opere provvisionali finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ex LS 104/1992, art. 24.

(51tris) A.1.1. Sono esclusi da qualsiasi atto abilitativo e sono liberamente attuati gli interventi relativi al posizionamento di serre o tunnel non stabilmente fisse al suolo con struttura in legno o ferro e copertura con involucro precario privo di rigidezza propria, quando vengono realizzati per la coltivazione dei terreni agricoli, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 38.

(51tris) A.2. Oltre i limiti temporali di cui al punto A.1, i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione e' subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del PRG e del RE, nonche' all'ottenimento del PdC ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale.

(51tris) A.3. I manufatti temporanei destinati ad attivita' culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonche' le coperture di tavolini di bar, ristoranti o similari, posti sul suolo pubblico, non sono soggetti ad DIA, ma alla sola Autorizzazione di Occupazione di Suolo Pubblico.

(51tris) A.4. Alla scadenza del periodo previsto, i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 10 giorni, e l'area interessata dovra' essere ripristinata.

(51tris) A.5. Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie e l'AC, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia.

(51tris) A.6. Sono considerati manufatti precari e temporanei anche le strutture accessorie e/o ricoveri attrezzi agricoli, così come normati dal successivo art. 78.9.12 delle presenti N.T.A..

(51tris) B. PERGOLATI

(51tris) B.1. I pergolati, cosi' come definiti all'art. 38, possono essere installati anche in aderenza all'edificio principale ad uso residenziale.
I pergolati devono rispettare le seguenti caratteristiche:
Sc max < 15 % (Slp) dell'unita' immobiliare di cui e' pertinenza
Hmax < 3 ml
Dc min 0,50 ml, ovvero a confine con il benestare del confinante
Ds min 3,00 ml
E' ammessa una sporgenza max , per ogni lato, non superiore a cm. 30.

(51tris) C. TETTOIE

(51tris) C.1. Le tettoie sono ammesse solo in Zona D a servizio delle attivita' produttive, ovvero a servizio di attivita' alberghiere, nel rispetto del rapporto di copertura Q ammesso. Non sono invece ammesse nelle altre zone omogenee, ovvero in Zona D a servizio di eventuali edifici con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra riportate.

## Art. 51quater Attrezzature sportive e ricreative; piscine

(51quater) 1. Nelle aree attrezzate a verde privato delle zone omogenee "B"-"C"-"D" ed "E" possono essere realizzate le seguenti attrezzature private –sportive –ricreative:
piscine scoperte, campi per attività sportive e giochi in genere comunque scoperti con le seguenti modalità :

Devono essere poste nello spazio ancora libero del lotto ad una distanza non inferiore a ml. 3,00 dalle strade o altra viabilità e ad una distanza non inferiore a ml.1,50 dagli altri confini .

Tali opere non sono computabili ai fini del calcolo della (Slp) o del volume.Non dovranno modificare le quote del terreno, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme vigenti in tema di dotazione minima di verdeprivato e superfici permeabili, nel rispetto delle norme sulla tutela ambientale, storica testimoniale e geologica e nel rispetto dei vincoli di rispetto e salvaguardia

In particolare le piscine dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- esterne a perimetri di aree di tutela come definite dalle N.T.A. del PTCP;
- su terreno con pendenza superficiale media non superiore al 15%, e comunque tale che la collocazione della vasca e la realizzazione del "volume" circostante non comporti la costruzione di muri di sostegno di altezza superiore a cm 150 dal piano di campagna;

- almeno un lato del perimetro della vasca deve distare non più di ml. 10,00 dall'edificio residenziale di cui ne è pertinenza;
- superficie della vasca non superiore a mq. 100;
- volume della vasca non superiore a mc. 300;
- larghezza massima del "solarium" circostante con pavimentazione cm 180;
- qualsiasi corpo fuori terra connesso al funzionamento della piscina rientra nel calcolo della Slp ammessa.

1. Nelle zone omogenee E tali strutture sono ammesse nell'ambito nella corte di pertinenza dei fabbricati esistenti e comunque a non meno di ml. 5 dai confini di proprietà.

## Art. 52 Deroghe alle norme sulle altezze massime

(52) 1. All'esterno del territorio urbanizzato, non sono soggetti al rispetto dell' Hmax, compatibilmente con le esigenze ambientali, i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni.

(52) 2. Non sono comunque soggetti al rispetto della Hmax i volumi tecnici (quali gli extracorsa degli ascensori), i pennoni e i campanili.

(52) 3. Nelle zone omogenee "D", è ammessa la realizzazione di impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiere, silos e similari, di altezza massima pari a ml. 12,00; detti manufatti devono rispettare, nei confronti degli edifici prospicenti, una distanza pari ad almeno l'altezza del manufatto da eseguirsi; resta comunque fatta salva l'applicazione del punto C.3 del D.M. 16 gennaio 1996.
La realizzazione sara' soggetta all'approvazione del progetto d'intervento da parte della CQ che ne dovrà verificare la compatibilità ambientale.

## Art. 53 Deroghe alle norme sulle distanze minime

(53) 1. Per edifici il cui titolo autorizzativo è stato rilasciato antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 09/01/1991 n. 10, è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, la costruzione di "cappotti termici" con spessore non superiore a 10 cm.

(53) 2. Nell' ambito dei PUP sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti NTA, nel rispetto delle distanze previste dal CodCiv.

(53) 3. E' ammessa la costruzione di cabine ENEL o corpi tecnici consimili in deroga alle distanze minime, a condizione che detti corpi rispettino quanto previsto dall'art. 83 delle presenti N.T.A..

(53) 4. Le distanze dai confini (Dc), in ottemperanza al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 in merito al rispetto di 10 ml tra pareti finestrate di vani utili, e del paragrafo 7.2.2 del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle norme tecniche delle costruzioni", viene ridotta a:
ml. 3,00 per la costruzione di:

a. portici aventi altezza max pari a 3,00 ml;
b. scale o rampe di accesso al piano rialzato;
c. ascensori o piattaforme elevatrici;
d. serre fisse

ml. 1,50 per la costruzione di:

a. serre o tunnel per l'agricoltura non stabilmente infissi al suolo come definiti dagli artt. 38 e 51tris A delle presenti N.T.A.
b. manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine elettriche come definite dall'art. 83 delle presenti n.t.a. o corpi tecnici consimili, la collocazione è subordinata alla accettazione da parte dei confinanti delle limitazioni alla proprietà derivanti dalle fasce di rispetto a qualunque titolo dovuta per la presenza dei manufatti;
c. adeguamenti tecnologici indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

## Art. 54 Distanze verso strada da tenere nell' edificazione

(54) 1. Per i locali interrati degli edifici vale la seguente prescrizione: L > 3 m + Ls

(54) 2. Gli scivoli di accesso a garage interrati avranno un tratto di attacco al fronte strada di almeno 3 m con pendenza < 7 %.

(54) 3. Fuori dai centri abitati, l' edificazione dovra' osservare le distanze maggiori tra quelle prescritte dal NCS e dal relativo Regolamento e quelle risultanti dalla cartografia di PRG.

(54) 4. Fuori dai centri abitati, per i passi carrai vale la seguente prescrizione: L > 3 m + Ls.

## Art. 55 Normativa anti-sismica per adeguamento altezze interne

(55) 1. Gli Ampliamenti consistenti in variazioni di altezza necessarie a rendere abitabili (a norma del RE) ambienti gia' esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono ammissibili senza necessita' dell'osservanza dei punti C.2 e C.3 del DM LLPP 16/01/1996 sulle "Costruzioni in Zone Sismiche", ma rispettando le norme per l'adeguamento ai criteri di sicurezza dell'intero complesso risultante .

## Art. 56 Interventi di Sopraelevazione e normativa anti-sismica

(56) 1. Gli interventi di Sopraelevazione (S) sono tenuti all'obbligo dell' adeguamento ai criteri di sicurezza dell'intero complesso risultante e all'osservanza del disposto del DM LLPP 16/01/1996 sulle "Costruzioni in Zone Sismiche", in particolare dei punti C.2 e C.3 dello stesso relativi alle altezze dei fabbricati ed alla loro distanza dal ciglio opposto della strada, e della LS 64/1974, art. 14.

## Art. 57 Costruzioni in aderenza a edifici esistenti

(57) 1. Nelle Zone A (ove esplicitamente ammessi gli interventi di NC, A, S, SE) e nelle Zone B e nelle zone D, e' ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superi quelle dell' edificio preesistente, fatte salve le sopraelevazioni per

motivi igienico-sanitari di edifici gia' in aderenza sempre che il sopralzo non superi i 2 m.

(57) 2. Nei casi di cui al precedente comma, e' ammessa la costruzione sul confine di proprieta' salvi i diritti dei terzi confinanti.

## Art. 57bis Costruzioni a confine di zona omogenea

(57bis) 1. Sono ammesse costruzioni a confine di zona omogenea, purche' venga rispettata la distanza dai confini di proprieta'.

## Art. 57tris Abbaini

(57tris) 1. E' ammessa la costruzione di abbaini in misura massima di 1 ogni 15 ml di perimetro della gronda.

(57tris) 2. L'abbaino non potra' avere uno sviluppo, misurato alla linea di gronda, superiore a 3 ml.

(57tris) 3. Le misure edilizie saranno quelle stabilite dall'art. 40 delle presenti NTA.

## Art. 58 Parcheggi privati

(58) 1. Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato (vincolati come pertinenza di singole unita' immobiliari a mezzo di Atto Sostitutivo di Notorieta') almeno nella quantita' prescritta dalla legge (ovvero 1 mq ogni 10 mc di costruzione, ex LS 122/1989, art. 2, comma 2) o nella maggiore quantita' eventualmente prescritta dalle singole zone omogenee. Le dimensioni lineari di ogni singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 5,00 x 2,50.

(58) 2. Il RE può prevedere anche la dotazione necessaria in caso di altri tipi d'intervento, nonche' l'allocazione di detti spazi al fine di eventualmente agevolarne l' uso da parte degli utenti di particolari attivita' insediate.

(58) 3. Per le Zone A, valgono le previsioni del Titolo VII "Disciplina Particolareggiata per le Zone A".

(58) 4. Per gli edifici esistenti, attualmente sprovvisti di autorimesse o con autorimessa di dimensioni inferiore allo standard minimo prescritto, ne e' ammessa l'edificazione con i seguenti criteri preferenziali:

a) all'interno del perimetro dell'edificio al piano terra o interrato;
b) sull'area di pertinenza, anche in aderenza all'edificio con carattere di (A) organico dello stesso (medesime caratteristiche architettoniche), purche' siano rispettate: Dc > 1,5 m e De (su fondo finitimo) > 3 m;
c) a confine di proprieta' in aderenza ad altra autorimessa esistente;
d) a confine di proprieta' in aderenza con altre autorimesse da prevedersi nell'ambito di un progetto unitario da sottoporre ad unico PDC o di un PdR di iniziativa pubblica o privata esteso a tutte le aree di pertinenza interessate;

(58) 5. Nei casi di cui ai punti b/c/d del precedente comma, Hmax interna <= 2,5 m.

(58) 6. I progetti d'intervento, sia per PDC che per PdR, devono prevedere la sistemazione di tutta l'area di pertinenza degli edifici, con conseguente demolizione di qualsiasi manufatto a carattere precario o superfetazione eventualmente esistenti, di cui e' richiesta la rilevazione.

(58) 7. E' sempre ammessa la costruzione di interrati, fuori dal sedime del fabbricato, da destinarsi a garage, autorimesse e spazi di manovra, con Hmax interna ≤ 2,5 m; nelle Zone "E", tali interrati non potranno eccedere, con esclusione della eventuale rampa di accesso, i 35 mq di (Snr).

## Art. 58bis Accessi carrai

(58) 1. Di norma, verrà considerato ammissibile un unico accesso carraio per ogni lotto edificabile.

(58) 2. Nelle strade poste all'interno dei piani particolareggiati di attuazione, è ammisibile la realizzazione di più accessi.

## Art. 59 Impianti di servizi a rete

(59) 1. Gli impianti di servizi a rete per la distribuzione di servizi pubblici (cabine ENEL, armadi telefonici, cabine di regolazione, ecc.) possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale senza particolari prescrizioni, se non quella di aver cura del loro migliore inserimento ambientale e funzionale e nel rispetto delle distanze di cui all'art. (53).4 delle presenti N.T.A.. Dovranno essere rispettate le norme sulla protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici.

(59) 2. La DIA relativa agli interventi di cui al presente articolo sara' rilasciata sentito il parere degli Uffici Comunali competenti e della CE o della CEI ove necessario.

## Art. 59bis Impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva ed impianti per la telefonia mobile

(59bis) 1. I gestori di impianti per l'emittenza radio e televisiva e di impianti per la telefonia mobile dovranno presentare apposita domanda ai fini dell'installazione degli impianti, come definito dalla L.R. 30/2000 e ss.mm.ii..

(59bis).2. Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva potranno essere installati esclusivamente nei siti individuati e definiti dal PLERT provinciale, e secondo le indicazioni dell'Ufficio Provinciale competente.

(59bis).3. Il gestore richiedente nuovi impianti per la telefonia mobile dovrà prioritariamente, verificare la possibilità di insediarsi nell'area di proprietà comunale già esistente, in Via Case Bruciate.

(59bis).4. Nel caso il posizionamento nell'area individuata non fosse possibile, per motivi tecnici di copertura del servizio (da dimostrare con apposite relazioni previste per legge), sarà ammessa la costruzione di detti impianti in altre parti del territorio. In tal caso, i previsti impianti dovranno essere realizzati prioritariamente su aree di proprietà comunale, se esistenti in zona.

## Art. 59tris Impianti solari e fotovoltaici negli edifici

(59tris). 1 Pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
Negli edifici esistenti e di nuova costruzione, di qualunque destinazione e con le limitazioni di cui al successivo comma 3, anche al fine di adempiere agli obblighi di legge in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, è possibile l'installazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine della utilizzazione di fonti rinnovabili di energia, secondo le specifiche norme in materia.
Tali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud ±30° ed inclinata tra i 20° e i 40° adeguandone preferibilmente l'inclinazione a quello della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sui terrazzi, pergolati,coperture di parcheggi, costruzioni annesse agli edifici e sulle aree di pertinenza degli edifici stessi, nel rispetto delle specifiche norme che ne regolano la edificazione.
Dovrà essere allegata all'istanza tendente ad ottenere il titolo abilitativo, idonea relazione ai sensi della vigente normativa in materia, con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore del Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90 e s.m.i., rilasciata dalla ditta installatrice.
L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica mediante la sola posa sul piano di copertura dell'edificio (aderente o integrato con la stessa inclinazione e stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi) viene considerata attività edilizia libera, pertanto è soggetta a sola comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia secondo le disposizioni di cui al D.Lgs 115/2008 e ss.mm.ii..

(59tris).2 Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria
Negli edifici esistenti e di nuova costruzione, di qualunque destinazione e con le limitazioni di cui al successivo comma 3, anche al fine di adempiere agli obblighi di legge in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, è possibile l'installazione di impianti a pannelli solari termici per la produzione di acqua calda al fine della utilizzazione di fonti rinnovabili di energia, secondo le specifiche norme in materia.
Negli edifici di nuova costruzione, di qualunque destinazione e con le limitazioni di cui al successivo comma 3, è obbligatorio prevedere la predisposizione dell'impianto idrico per la installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda al fine della utilizzazione di fonti rinnovabili di energia, secondo le specifiche norme in materia.
Tali impianti devono essere installati sui tetti adeguandone preferibilmente l'inclinazione a quello della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sui terrazzi, pergolati,coperture di parcheggi, costruzioni annesse agli edifici e sulle aree di pertinenza degli edifici stessi, nel rispetto delle specifiche norme che ne regolano la edificazione.
Dovrà essere allegata all'istanza tendente ad ottenere il titolo abilitativo, idonea relazione ai sensi della vigente normativa in materia, con il calcolo di progetto

dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo.
Per la verifica del requisito la Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico , rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi di legge, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione della predisposizione dell'impianto a pannelli.
L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria mediante la sola posa sul piano di copertura dell'edificio (aderente o integrato con la stessa inclinazione e stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi) viene considerata attività edilizia libera, pertanto è soggetta a sola comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia secondo le disposizioni di cui al D.Lgs 115/2008 e ss.mm.ii..

(59tris).3 Limiti e condizioni per l'installazione dei Pannelli Fotovoltaici e Pannelli Solari Termici.
Gli impianti previsti ai precedenti commi 1 e 2:

a) non sono ammessi sugli edifici ricadenti nelle zone "A" Zone di particolare valore storico-culturale e ambientale;
b) non sono ammessi sugli edifici soggetti a vincolo di bene culturale di cui all'art. 10 - I e III comma del D.Lgs. 42/2004;
c) sono ammessi sugli edifici ricadenti, in base al PRG, nelle zone di rispetto ambientale di valore storico testimoniale (B.0.1) e nelle zone agricole di interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico (E.4) a condizione che la posa avvenga sul piano di copertura dell'edificio (aderente o integrato);
d) sono ammessi sugli edifici ricadenti in zone omogenee B, C e D ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 a condizione che la posa avvenga sul piano di copertura dell'edificio (aderente o integrato);
e) la collocazione dei pannelli dovrà essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali;
f) La collocazione di pannelli non costituisce aumento di Superficie Utile e di Volume, né variazione di sagoma dell'edificio, se realizzata nel rispetto delle norme contenute nella presente normativa riguardo alla collocazione dei pannelli ed agli interventi edilizi connessi.

(59tris).4 Tali impianti dovranno seguire i contenuti della Delibera di Giunta Provinciale n. 162 del 09/06/2010 avente ad oggetto "Linee guida tecnico amministrative per l'autorizzazione degli impianti dell'energia solare" e ss.mm.ii., atto di recepimento delle disposizioni nazionali e regionali oltre a definire le procedure autorizzative degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili.

## Art. 60 Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature

(60) 1. Nell'attuazione del PRG, specie per quanto si riferisce alle Zone F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovra' essere prioritariamente salvaguardata l'esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazione a verde.

(60) 2. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovra' essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate e il loro abbattimento sara' ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessita', con apposita autorizzazione, se ammissibile e compatibile.

(60) 3. Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per i servizi privati. In particolare, nel caso di zone artigianali ed industriali di nuovo impianto finitime a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondita' non inferiore ai 5 m.

(60) 4. Le distanze delle alberature dai confini di proprieta' sono regolate dall'art. 892 del CodCiv. Va comunque rispettato quanto prescritto per la salvaguardia del "triangolo di visibilita'", in prossimita' di incroci e innesti stradali come previsto dal NCS.

(60) 5. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) deve essere vietato utilizzare aree gia' alberate per deposito di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi non coordinati con le alberature, nonche' per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attivita' che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;
b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dall' AC ;
c) in tutti i progetti presentati, le piante legnose (alberi e arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica;
   i progetti e le relative realizzazioni delle opere dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali;
   a tale scopo si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.), distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:
   1. per piante con diametro del tronco da 50 cm a 100 cm : Dmin 8 m
   2. per piante con diametro del tronco da 20 cm a 50 cm : Dmin 5 m
   3. per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a 20 cm : Dmin 2 m
d) qualora essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fascia di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di 100 cm;
e) negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto dell'intervento edilizio - urbanistico ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di 1 pianta per ogni 100 mq di superficie non coperta;
   la scelta dell'essenza per le alberature deve essere effettuata per un minimo dell'80% nella gamma delle essenze autoctone, mentre per il rimanente 20% e' consentita la scelta di quelle esotiche;
   inoltre non meno del 60% delle alberature di alto fusto complessivamente messe a dimora, devono essere latifoglie;

tutta la nuova alberatura dovra' essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative;
le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore ai 3 m, con circonferenza del fusto di cm. 20/22, misurata al colletto, e a 1 m dal suolo;
Si ritiene ammissibile la sostituzione di 1 pianta ad alto fusto per 2,00 ml. di siepe, nella misura massima del 50% delle piante ad alto fusto dovute.
Il 50% delle piante ad alto fusto da prevedersi potrà essere sostituito da siepe tipica del luogo, nella misura di ml. 2.00 per ogni pianta.
Ove, per dimostrate impossibilità a posizionare tutte le piante ad alto fusto nell'ambito del terreno in proprietà, nel limite del 50% del numero complessivo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione.
Il numero di alberi da mettere a dimora, rispetto a quello previsto nell'ambito del terreno in proprietà sarà maggiorato del 50% a titolo di compensazione. L'attecchimento delle piante dovrà essere garantito e sarà verificato dopo almeno un anno.

f) gli alberi esistenti sulle scarpate stradali possono essere soggetti ad attivita' colturale con l'obbligo di lasciare le "matricine" (pianta integra) ogni 5 m di raggio.

## Art. 60bis Disposizioni di tutela geologica

(60bis) 1. Per tutti gli interventi si dovra' procedere, in ottemperanza al DM 11.03.1988, con un adeguato Studio di Approfondimento che coinvolga un volume significativo di terreno. In particolare, tale Studio dovra' essere "geologico" per i PUP e "geognostico" per gli interventi diretti. Detti studi dovranno essere corredati da indagini dirette sul territorio, volte ad acquisire le conoscenze specifiche necessarie, e dovranno essere eseguiti puntualmente qualora non vi sia presenza di analisi locali; inoltre, dovranno comprendere la determinazione del coefficiente di fondazione (E) in ottemperanza al DM 16.01.1996.

(60bis) 2. Ogni intervento sul territorio comunale dovra' porre attenzione alla regimazione delle acque superficiali provvedendo con le opportune opere di canalizzazione e di sistemazione idraulica.

(60bis) 3. L'Hmax degli edifici, rispetto alla larghezza delle strade, sara' conforme a quanto disposto nei punti C.2 e C.3 del DM 16.01.1996.

(60bis) 4. Nell'Area (9), cosi' come individuata dalla Relazione Geologica, la morfologia del terreno dovra' essere rispettata eseguendo sbanchi e riporti solo per le opere fondali e per modesti livellamenti, al fine di garantire l'equilibrio idrogeologico esistente. In particolare, dovra' essere mantenuto l'impluvio esistente in corrispondenza della Subzona (2), cosi' come individuata dalla Relazione Geologica; mentre in corrispondenza della Subzona (3), cosi' come individuata dalla Relazione Geologica, e nelle sue adiacenze dovra' essere perseguito il consolidamento del versante (ad esempio con drenaggi ed opere di ingegneria naturalistica) atto a migliorare la stabilita' dello stesso. Particolare attenzione dovra' essere posta al laghetto esistente ai piedi del pendio.

(60bis) 5. Nella Zona (C) dell'Area (7), cosi' come individuata dalla Relazione Geologica, gli interventi dovranno prevedere fondazioni profonde, in quanto in

presenza di pendii con spesse coltri di alterazione, caratterizzate da litotipi con scadenti caratteristiche geomeccaniche; inoltre, in tali aree, dovranno essere eseguite analisi geotecniche puntuali per valutare la necessita' di realizzare, preventivamente all'edificazione, un consolidamento del pendio (ad esempio, tramite drenaggi).

(60bis) 5.1. Nella porzione della Zona (C) dell'Area 7 di cui al precedente comma, cosi' come individuata nell'Allegato 1 del Parere del SPDS 03.12.1999, gli interventi dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni, in aggiunta a quelle del precedente comma:

1) saranno vietati riporti con materiale di natura argillosa;
2) saranno ammessi solo riporti di lieve entita' e con solo materiale inerte;
3) saranno vietati sbancamenti se non adeguatamente protetti da opere di sostegno;
4) tutte le operazioni di movimentazione del terreno dovranno essere eseguite sotto il diretto controllo di personale tecnico specializzato;
5) tutte le acque verranno regimate ed allontanate dalla zona;
6) le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite sotto il diretto controllo di personale tecnico specializzato;
7) tutte le opere in cemento armato, comprese i muretti di recinzione, dovranno essere fondate su pali;
8) i marciapiedi, le scale esterne, gli scarichi, gli impianti, i pozzetti, etc., dovranno essere ancorati allo scheletro in cemento armato dell'edificio principale.

# TITOLO VII

# DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE "A"

## Art. 61 Zone A: zone di particolare valore storico-culturale e ambientale

(61) 1. Le tavole di PRG individuano quali Zone A le parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi di interesse artistico, storico-testimoniale, ambientale o paesistico oppure porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

(61) 2. Tali insediamenti sono cosi' suddivisi e descritti nei prossimi articoli:

Art. 72 NUCLEI STORICI

Art. 73 COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE, AMBIENTALE O PAESISTICO

(61) 3. Nella Tav. P.4.4.2, il PRG individua all'interno del perimetro di ciascun Nucleo Storico le "Unita' Minime d'Intervento" (UMI) cui far riferimento per l'applicazione delle presenti norme, e segnatamente dei successivi articoli.

(61) 4. Nella Tav. P.4.4.1, il PRG individua all'interno del perimetro di ciascun complesso isolato di interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico, le "Unita' Minime d'Intervento" (UMI) cui far riferimento per l'applicazione delle presenti norme, e segnatamente dei successivi articoli.

(61) 5. I successivi articoli riferiti alle specifiche UMI dei Nuclei Storici, dei complessi isolati e degli edifici di interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico, costituiscono DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA delle presenti NTA.

## Art. 62 Unità Minime d'Intervento

(62) 1. Alle Unita' Minime d'Intervento, definite all' art. 38, va riferito ogni progetto d'intervento distinguendo:

a) gli interventi su parti di UE, che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare piu' sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell' UMI, che dimostri la congruenza dell' intervento;
b) gli interventi su intere UE, o su piu' UE all'interno della stessa UMI, che richiedono la redazione di un progetto unitario di tutta l' UMI;
c) gli interventi su piu' UMI, che possono richiedere, dal parte dell'AC, la redazione di un PUP.

(62) 2. Quando esistono "superfetazioni" non espressamente individuate nelle tavole di PRG, fatte salve quelle legittime o legittimate, funzionalmente integrate alla parte oggetto dell'intervento, il progetto deve prevederne la demolizione contestualmente alla realizzazione dell'intervento, fatte salve le particolari condizioni statiche dell'elemento superfetativo che possono interessare altre porzioni contigue.

(62) 3. All'interno del perimetro dei "Nuclei Storici", il PRG individua le "Unita' Minime d'Intervento" (UMI) comprendenti le "Unita' Edilizie" (UE).

(62) 4. I "complessi edilizi isolati d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico" di cui al precedente articolo costituiscono essi stessi UMI.

(62) 5. Gli "edifici isolati d' interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico" di cui al precedente articolo sono compresi in ambiti di "Zona A", cosi' come individuato nella Tav. P.4.4.1, i quali ambiti costituiscono essi stessi UMI.

## Art. 63 Interventi su Unità Edilizie

(63) 1. Per gli interventi su parti o su intere o su piu' UE si richiede, oltre al "progetto delle opere da eseguire", un "progetto preliminare" esteso all'intera UMI in cui si intende attuare l'interevnto, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera UMI, con lo scopo di inquadrare il "progetto delle opere da eseguire" e di dimostrare la loro congruita' con la sistemazione dell'intera UMI.

(63) 2. Detto "progetto preliminare" puo' non essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'UMI.

## Art. 64 Aree di pertinenza delle Unità Edilizie

(64) 1. Nelle aree di pertinenza delle unita' edilizie, comprese nelle stesse particelle catastali o in particelle limitrofe ovvero nelle UMI, si attueranno interventi di risistemazione delle aree scoperte volti alla valorizzazione architettonica e ambientale dell'unita' edilizia stessa.

(64) 2. I suddetti interventi saranno autorizzati dall' AC, sentiti i pareri degli uffici competenti e della CE.

## Art. 65 Modalità d'intervento

(65) 1. Ogni intervento edilizio, o variazione di destinazione d'uso, da operare negli immobili compresi nelle UMI, dovra' essere preceduto da un progetto unitario comprensivo di tutto quanto compreso nell'UMI.

(65) 2. L'intervento puo' essere articolato per fasi, ciascuna delle quali soggetta a specifica PDC o DIA.

(65) 3. Ogni intervento edilizio, o variazione di destinazione d'uso, puo' essere compreso in un PP o PdR d'iniziativa pubblica o privata.

(65) 4. Il Pdc o l'DIA dovra' comprendere l'impegno e le dovute garanzie per l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata per l'UMI, in particolare le demolizioni delle superfetazioni, il risanamento delle parti comuni, il ripristino degli elementi di valore architettonico e ambientale.

## Art. 66 Contenuto dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero

(66) 1. I PP e i PdR sono strumenti d'iniziativa pubblica e privata per l'attuazione degli interventi nella Zona A.

(66) 2. Sono elementi costitutivi di questi piani:

a) schema di convenzione ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale;
b) stralcio del PRG e delle NTA;
c) estratto catastale ed elenco delle eventuali proprieta' da espropriare o da vincolare;
d) planimetria di progetto in scala 1 : 200, comprendente anche le destinazioni d'uso dei vari piani;
e) sezioni e profili in scala 1 : 200 dello stato attuale e del progetto;
f) norme urbanistiche ed edilizie per l'esecuzione del piano;
g) relazione illustrativa il programma d'attuazione e la relazione di massima sulla previsione di spesa occorrente.

## Art. 67 Modalità di presentazione del progetto

(67) 1. Per il rilascio dell Pdc, il progetto deve prevedre, oltre quanto indicato dal RE, i seguenti elaborati:

(67) 1. A. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

1) Stralci delle tavole di PP o PdR, ove esistenti;
2) Rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto di tutti i piani dentro e fuori terra, compresa la copertura, in scala 1:50 o 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti, orizzontali e verticali, tipi di pavimentazione interna ed esterna e di tutti i vari elementi che si possono rilevare in pianta;
3) rilievo quotato dei prospetti esterni (ed interni su eventuali corti private) con indicazione delle varie aperture, tamponate e non, e dei materiali di finitura (infissi, ringhiere, canne fumarie, gronde e pluviali, manto di copertura, ecc.).
4) sezioni longitudinali e trasversali quotate, comprendenti anche il vano scale, in scala 1:50, con l'indicazione del tipo strutturale dei solai, dei soffitti, delle coperture;
5) rilievo delle corti e/o del verde, in scala 1:50 o 1:100, con indicazione, anche solo planimetrica, delle diverse essenze e dimensioni, nonche' di ogni elemento qualificante gli spazi interni di pertinenza (muri, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, pergolati,ecc.);
6) rilievo, in scala 1:10 o 1:20, o documentazione fotografica, dei particolari architettonici e decorativi (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in ferro e legno originale);
7) completa documentazione fotografica dell' UE e del suo intorno;
8) documentazione storica, per quanto reperibile.

(67) 1. B. PROGETTO

1) Progetto esecutivo d'intervento da redigere sulla base dei rilievi e nei rapporti di scala già indicati, evidenziando:

- trattamento delle superfici esterne (ed interne verso un'eventuale corte);
- sistemazione delle zone a verde e delle eventuali corti;
- destinazioni d'uso previste ai vari piani;
- parti di muratura o di solai da demolire (in giallo) o da ricostruire (in rosso);
- rifiniture murarie esterne, specificando i materiali da usare: intonaco, colore, infissi, coperture, cornicioni, gronde, ringhiere, cancelli, portoni, ecc..

(67) 2. Ogni progetto d'intervento in Zona A, soggetto sia a PDC che ad DIA, dovra' essere corredato da una "Relazione Tecnica", a firma di un tecnico abilitato iscritto a un albo professionale, circa la congruita' del progetto con le direttive del PRG e le norme della presente Disciplina Particolareggiata, per la tutela e la valorizzazione delle Zone A.

## Art. 68 Tipologia degli interventi

(68) 1. In queste zone, sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo III delle presenti NTA nei limiti specifici previsti dai seguenti artt. 72, 73 e 74.

(68) 2. Nei casi di MO e MS gli interventi dovranno essere appropriati alla conservazione e/o ripristino e/o valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali dei nuclei storici e dei complessi ed edifici isolati d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico, osservando in particolare il disposto del successivo art. 69 (Metodologia d'intervento).

(68) 3. Nei casi di RipT, , RisE, SE, RisU, IP e OM gli interventi dovranno essere appropriati ai caratteri dell'edilizia storica e del paesaggio urbano e ambientale dei luoghi.

(68) 4. Sull'appropriatezza degli interventi di cui al comma 3 dovra' essere ottenuto parere favorevole sia dagli Uffici Comunali competenti che dalla CE.

## Art. 69 Metodologia d'intervento

(69) 1. Nelle Zone A si seguiranno le indicazioni metodologiche d'intervento di cui ai seguenti commi.

(69) 2. PARTI STRUTTURALI

- tutte le strutture murarie, per quanto possibile, devono essere conservate, potendo eseguire consolidamenti e ripristini con tamponature e parziali aperture nel rispetto delle tecnologie costruttive e dei materiali tradizionali locali;
- tutte le strutture orizzontali, per quanto possibile, devono essere conservate, ammettendo i necessari ripristini e sostituzioni parziali o totali nel rispetto delle tecnologie costruttive e dei materiali tradizionali locali;
- le coperture, per quanto possibile, devono essere conservate ammettendo i necessari ripristini e sostituzioni parziali o totali nel rispetto delle tecnologie costruttive e dei materiali tradizionali locali.

(69) 3. PARTI NON STRUTTURALI

- lo strato superiore del manto di copertura deve essere conservato o ripristinato, ammettendo la sostituzione ex-novo della parte sottostante del manto di coppi;
- non sono ammessi nuovi corpi tecnici al di sopra delle coperture;
- i camini, i toriotti, le altane, se preesistenti, dovranno essere valutati in sede progettuale dalla CE;
- i cornicioni, per quanto possibile, devono essere conservati o ripristinati, ammettendo nuove soluzioni solo su espresso parere della CE;
- le gronde devono essere realizzate a sezione tonda in rame o in lamiera zincata verniciata con colori ramati;
- il rivestimento murale esterno deve essere eseguito con intonaco a base di calce;
- la finitura "faccia a vista" e' ammessa solo se originariamente caratteristica dell'edificio;
- le tinteggiature devono essere a base di malta di calce con opportuno fissaggio, nei colori delle terre naturali (tipo coccio-pesto), e comunque in armonia con i colori caratterizzanti l'ambiente edilizio circostante, sottoponendo comunque la scelta all'esame della CE;
- sono vietate le tinteggiature a base di plastica (tipo "buccia d'arancio", "graffiati al quarzo", etc.);
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici in pietra, non recuperabili (lesene, capitelli, bancali, ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali della tradizione locale;
- le aperture (finestre e portoni) devono essere posizionati e dimensionati (compatibilmente con le norme d'igiene) come nella situazione preesistente;
- gli infissi esistenti ed originali possono essere sostituiti con altri nuovi, rispettando le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali (legno verniciato o trattato con mordente scuro), risultando vietato l'uso di serramenti in alluminio anodizzato, serrande, tapparelle o avvolgibili ed essenze esotiche;
- le parti in ferro o in materiali similari (ottone, bronzo, lamierati in lega, ecc.) devono essere del tipo semplice, con ferro pieno (tondi, quadri o piatti).

(69) 4. PARTI ESTERNE

- il rivestimento esterno delle scale deve essere conservato o ripristinato con i materiali locali (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto);
- la pavimentazione dei cortili e degli androni aperti o dei porticati deve essere conservata o ripristinata con i materiali della tradizione locale (acciottolato, sampietrini in selce, lastricato in pietra locale, cotto);
- le corti esterne, o circostanti, devono essere piantumate con essenze autoctone;
- devono inoltre essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

(69) 5. NEGOZI E VETRINE

- per la realizzazione di negozi, vetrine e ingressi, devono impiegarsi i seguenti materiali: legno, ferro, leghe pesanti, alluminio preverniciato;

- le chiusure esterne devono essere in legno o nei materiali di cui sopra, ammettendo l'uso di serrande o cancelletti estensibili, a maglia aperta verniciata con colori del tipo opaco, su espresso parere della CE;
- le nuove insegne, possibilmente appoggiate al paramento esterno del vano della vetrina, devono essere approvate dalla CE.

(69) 6. IMPIANTI

E' consentito, nel rispetto delle presenti prescrizioni, provvedere al riordino ed alla installazione di:
- antenne radio-televisive, esclusivamente per realizzare sistemi centralizzati, non essendo ammessa piu' di un'antenna per UE;
- impianti tecnologici di servizio;
- impianti generali (idrici, riscaldamento, fognatura, ecc.);
- ascensori e montacarichi, qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche della UE, compreso il profilo altimetrico delle coperture, non essendo ammessi volumi tecnici al di sopra delle stesse e/o che alterino i tradizionali tetti a falda esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo.

(69) 7. SOTTOTETTI

Gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili anche come entita' funzionali autonome, dovranno:
- garantire l'integrale rispetto di ogni altra precedente prescrizione, ed in particolare quelle relative al mantenimento dell'andamento originario delle coperture, ammettendo le aperture e le prese di luce e di aria non alteranti i profili altimetrici, compresi gli abbaini a piano di falda non eccedenti, ognuno, i 2 mq di superficie, e nel complesso il 10 % della superficie della falda interessata;
- assicurare, in presenza di coperture e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino nel rispetto di ogni precedente prescrizione;
- per i sottotetti esistenti, garantire comunque le condizioni igienico-sanitarie di Hmedia > 2,4 m, potendo l'Hmin dei locali a fini abitativi essere ridotta a 1,8 m, fatti salvi i minimi di superficie e cubatura, nonche' il rapporto di illuminazione e coibentazione termica fissati dal RE.

(69) 8. SPAZI SCOPERTI

Negli spazi scoperti, come orti, cortili, giardini pubblici e privati, parchi e giardini pubblici o d'uso pubblico, spazi pedonali attrezzati, si perseguiranno interventi volti alla valorizzazione architettonica e ambientale dei luoghi, eventualmente ripristinando in base a documenti o tracce storiche la sistemazione originaria.
Per le sistemazioni a verde, devono essere utilizzate le essenze vegetali autoctone.

## Art. 69bis Norme specifiche per intervento su immobili di particolare valore storico, culturale, ambientale e testimoniale (Zone omogenee A, B.0.1 e E.4)

ALTEZZA UTILE DEI VANI
Tenuto conto delle particolari caratteristiche dei fabbricati, presenti soprattutto nei nuclei storici dei centri abitati, in relazione alle altezze interne esistenti, è consentito il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, per la funzione abitativa (AB) e la funzione commerciale (T2) nelle seguenti modalità:

- altezza esistente prima dell'intervento a condizione che questa non sia inferiore a ml. 2,40, nel caso in cui tale funzione sia presente alla data di adozione del vigente P.R.G. (18.12.1998); in caso contrario non potrà essere rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità;
- altezza minima di ml. 2.50 in caso di nuovo inserimento della funzione abitativa nell'unità immobiliare od edilizia (altezza media), non già destinata a residenza. L'altezza minima di ml. 2,50 sarà concessa esclusivamente per ampliamento/adeguamento di abitazioni esistenti, onde adeguarne le caratteristiche ai requisiti igienico-sanitari vigenti;
- Tale altezza (ml. 2.50) può essere contemplata anche negli interventi di ripristino edilizio, qualora per adeguamento prescrittivi alle altezze dei fabbricati circostanti non si possa raggiungere l'altezza di ml. 2.70 per piano nel fabbricato in costruzione, a condizione che nell'edificio non venga aumentato il numero di unità abitative;
- Altezza minima di ml. 2,70 in caso di nuovo inserimento o ampliamento della funzione commerciale (T2) nell'unità immobiliare od edilizia.

In caso di soprastante solaio in legno, composto di travi, travicelli, tavelle o mattoni, ecc., l'altezza può essere misurata dal sottostante pavimento al sottostante travicello.

## Art. 70 Deroga alla normativa anti-sismica

(70) 1. Ai sensi della LS 64/1974, art. 12, e LR 35/1984, art.9, e succ. mod. e int., nelle Zone A e' consentita la deroga alla normativa anti-sismica nei casi assentiti di (RipT) e (SE).

(70) 2. Nelle Zone A e' consentito il ricorso a tecniche di consolidamento anche non espressamente menzionate dalla normativa anti-sismica, ex LR 35/1984, art. 8, comma 3, come modificato dalla LR 40/1996, in deroga al disposto del DM LLPP 16.01.1996, punto C.9.8.

(70) 3. L'intervento edilizio in deroga deve comunque essere previsto espressamente in un PUP.

## Art. 71 Aree pubbliche

(71) 1. Le aree a destinazione pubblica, contigue all'UMI e facenti parte della stessa proprieta', saranno cedute entro 1 anno dal rilascio dell Pdc.

(71) 2. Le strade, i percorsi pedonali, le piazze e gli spazi pubblici in genere sono da ripristinare, con le stesse modalita' di cui ai precedenti articoli, secondo un programma funzionale d'intervento redatto dall'AC, sempre ricercando l'appropriatezza degli nterventi al carattere dei luoghi.

(71) 3. Nel caso di interventi di arredo urbano di parte o di tutto il territorio comunale, si dovrˆ avere particolare cura nelle Zone A di conservare o ripristinare tutte le parti e gli elementi o le diverse strutture a carattere permanente o precario, al fine di una piu' completa valorizzazione del tessuto storico edilizio ed urbanistico.

## Art. 72 Nuclei Storici

(72) 1. Cosi' come individuato in cartografia alla Tav. P.4.4.2, il PRG delimita tre Nuclei Storici all'interno del territorio comunale:
- CAMERANO
- POGGIO BERNI
- TREBBIO

(72) 2. Nei successivi commi sono prescritti gli interventi e le destinazioni d'uso (d. d'uso) ammissibili (con riferimento alle rispettive sigle di cui al Titolo III delle presenti norme) per ciascuna "unita' minima d'intervento" (UMI), con riferimento numerico di cui alla Tav. P.4.4.2, all'interno di ogni Nucleo Storico.

(72) 3. Nucleo storico di CAMERANO:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 1 | interventi: | MO MS RisE ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 2 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB1 |
| UMI 3 | interventi: | MO MS RisE D IP ..... | d. d'uso: | AB1 |
| UMI 4 | interventi: | MO MS RisE D IP ..... | d. d'uso: | AB1 |
| UMI 5 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 6 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 7 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 8 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 9 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 10 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 11 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 12 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 13 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 14 | interventi: | MO MS RisE IP MDU ..... | d. d'uso: | AB T2 |
| UMI 15 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 16 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 17 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 18 | interventi: | RRal IP ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 19 | interventi: | MO MS RisE D RRal IP MDUd. | d'uso: | AB1 verde privato |
| UMI 20 | interventi: | Rral | d. d'uso: | parcheggio pubblico |
| UMI 21 | interventi: | MO RisE D RRal IP ..... | d. d'uso: | AB1 |
| UMI 22 | interventi: | MO MS RRCb ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 23 | interventi: | MO MS RRCb ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 24 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 25 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 26 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |

*UMI 27 ..... (UMI cassata)*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 28 | interventi: | MO MS RipT ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 29 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 30 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 31 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | strada privata |
| UMI 32 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 33 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 34 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 35 | interventi: | MO MS RRCb ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 36 | interventi: | MO MS RipT ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 37 | interventi: | MO MS RipT ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 38 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 39 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 40 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 41 | interventi: | MO MS RipT ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 42 | interventi: | MO MS RRCb ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 43 | interventi: | MO MS RRCb ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 44 | interventi: | MO MS RipT ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 45 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 46 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 47 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 48 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 49 | interventi: | MO MS RipT ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 50 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |

(72) 4. Nucleo storico di POGGIO BERNI:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 1 | interventi: | MO MS RRCa RRal IP ..... | d. d'uso: | T5 (attivita' socio-culturali e religiose) |
| UMI 2 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 3 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 4 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 5 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 6 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 7 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 8 | interventi: | MO D IP ..... | d. d'uso: | AB1 |
| UMI 9 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 10 | interventi: | MO MS RipT IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 11 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |

*UMI 12/18 ..... (UMI cassate)*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 19 | interventi: | RRal IP MDU ..... | d. d'uso: | AB verde privato |
| | | RipT con i seguenti indici: | | |
| | | Slp max precedentemente esistente come da planimetrie catastali | | |
| | | H max linea di gronda dell' UE dell' UMI 7 | | |
| UMI 20 | interventi: | RRal IP MDU ..... | d. d'uso: | AB verde privato |

RipT con i seguenti indici:
Slp max precedentemente esistente come da planimetrie catastali
H max 7 ml

(72) 5. Nucleo storico di TREBBIO:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 1 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 2 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 2 bis | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 3 | interventi: | MO D IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 4 | interventi: | RRCb ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 5 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 6 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 7 | interventi: | MO MS RRCb RipT RisE IP… | d. d'uso: | AB |
| UMI 8 | interventi: | RisE RRal ..... | d. d'uso: | AB servitù d'uso pubblico |
| UMI 9 | interventi: | MO MS RisE IP MDU ..... | d. d'uso: | AB R |
| UMI 10 | interventi: | MO MS RisE A IP MDU ..... | d. d'uso: | AB R |
| | | SE con mantenimento della (Slp) e dell' (H) preesistente | | |
| UMI 11 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 12 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 13 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 14 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 15 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 16 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 17 | interventi: | Rral ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 18 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 19 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 20 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 21 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 22 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 23 | interventi: | MO MS RisE IP MDU ..... | d. d'uso: | AB T2 |
| UMI 24 | interventi: | MO MS RisE D IP MDU ..... | d. d'uso: | AB T2 R |
| UMI 25 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |
| UMI 26 | interventi: | MO MS RisE RipTIP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 27 | interventi: | D ..... | d. d'uso: | strada d'interesse pubblico |
| UMI 28 | interventi: | RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |

## Art. 73 Complessi isolati d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico

(73) 1. Il PRG individua nella Tav. P.4.4.1 i "complessi isolati d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico", prescrivendo per gli stessi interventi e destinazioni d'uso come indicato nei successivi commi.

(73) 2. Sono prescritti i seguenti interventi e destinazioni d'uso ammissibili (con riferimento alle rispettive sigle di cui al Titolo III delle presenti norme) per ciascuna "unita' minima d'intervento" (UMI), con riferimento numerico di cui alla Tav. P.4.4.1

Complesso A: PALAZZO BORGHESI

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI A.1 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 R |
| UMI A.2 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU ..... | d. d'uso: | AB1 T5 (attività culturali) |
| UMI A.3 | interventi: | MO MS RisE IP MDU ..... | d. d'uso: | AB1 |
| UMI A.4 | interventi: | MO MS RRCb IP MDU ..... | d. d'uso: | AB |

Complesso B: CHIESA DI CAMERANO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI B.1 | interventi: | MO RS IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |
| UMI B.2 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |

Complesso C: PALAZZO MARCOSANTI

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI C.1 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU ... | d. d'uso: | AB R |
| UMI C.2 | interventi: | MO RS IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività culturali) |
| UMI C.3 | interventi: | D RRal ..... | d. d'uso: | verde privato |

Complesso D: VILLA GILIENDI ("Palazzo Astolfi")

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI D.1 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU … | d. d'uso: | AB R |
| UMI D.2 | interventi: | MO MS IP MDU ..... | d. d'uso: | AB R |

Complesso E: CHIESA DI POGGIO BERNI

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI E.1 | interventi: | MO RS IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |
| UMI E.2 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |
| UMI E.3 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività sociali) |

Complesso F: VILLA TOSI

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI F.1 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU .. | d. d'uso: | AB R |
| UMI F.2 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU .. | d. d'uso: | AB |
| UMI F.3 | interventi: | MO MS RisE IP MDU | d. d'uso: | AB In caso di RisE con aumento di C.U., la Slp minima dell'unità immobiliare non potrà essere inferiore a mq. 50 |
| UMI F.4 | interventi: | ..... | d. d'uso: | Parcheggio privato da convenzionarsi con l'AC e realizzazione/cessione di punto di sosta in posizione panoramica da concordarsi con |

l'Amministrazione Comunale
Il parcheggio dovrà essere dotato di adeguate cortine alberate al fine di conseguire un appropriato inserimento ambientale nel contesto del paesaggio collinare, in applicazione delle disposizioni degli artt. 11 e 27 del PTCP vigente.
L'area identificata è inedificabile.

Complesso G: CHIESA DI SANTO MARINO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI G.1 | interventi: | MO RS IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |
| UMI G.2 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |

Complesso H: CHIESA DI TREBBIO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI H.1 | interventi: | MO RS IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |
| UMI H.2 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | T5 (attività religiose) |
| UMI H.3 | interventi: | Rral ..... | d. d'uso: | viabilità veicolare |
| UMI H.4 | interventi: | Rral ..... | d. d'uso: | viabilità pedonale |

## Art. 74 Edifici isolati d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico (articolo cassato)

# TITOLO VIII

# NORME PARTICOLARI DI ZONA

## Art. 75 Zone B: zone edificate a prevalente destinazione residenziale di completamento

(75) 1. Le Zone B sono costituite dalle aree urbanizzate, comprese entro il perimetro del territorio urbanizzato, con edificazione generalmente priva di particolari valori architettonici o ambientali, cresciuta prevalentemente in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva.

(75) 2. In queste zone, il PRG si attua, di norma, per intervento edilizio diretto.

(75) 2bis. In queste zone, salvo diversa specifica prescrizione stabilita nei successivi commi, la Dp (distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti), in caso di A, S, NC non potrà essere < a ml. 10,00, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444 del 02.04.1968.

(75) 3. In queste zone, i parcheggi privati andranno realizzati secondo il disposto della vigente legislazione nazionale e regionale in materia, che, alla data di adozione delle presenti norme (ex LN 122/1989), fissa nella misura di 1 mq di superficie di parcheggio x 10 mc di costruzione lo standard minimo.

(75) 3 bis. Lo standard di parcheggio pubblico, 5 mq/abitante, potrà essere monetizzato, sentito il parere dei competenti Uffici Comunali.
Qualora nell'edificazione di nuove costruzioni il concessionario realizzi il parcheggio pubblico sul fronte della pubblica via, egli può derogare dal concetto di allineamento tra fabbricati e spostare il fabbricato stesso più indietro possibile per ottenere maggiori spazi sul fronte strada.

(75) 4. In queste zone, con l'eccezione delle "sub-zone" B.2, le opere di urbanizzazione potranno essere monetizzate secondo valori stabiliti dall'AC in linea con le tabelle parametriche regionali.

(75) 4.a.Il Comune al fine di realizzare idonee forme di gestione delle aree pubbliche, può stipulare successivamente alla cessione della quota di standard a parcheggio pubblico, una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi ai sensi del comma 8 dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.. Per le quote di aree pubbliche eccedenti gli standard di legge, può essere convenzionato il mantenimento in proprietà privata, con istituzione di servitù a favore del Comune

(75) 4bis. In queste zone, ogni intervento dovra' garantire un minimo del 20 % della (Sf) come (Sl) permeabile.

(75) 4tris. In queste zone, salvo diversa specifica prescrizione stabilita nei successivi commi, non piu' del 30 % della (Slp) ammissibile potra' essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con (Slp) < 65 mq.

(75) 4quater In questi ambiti, salvo diversa specifica prescrizione stabilita nei successivi commi, i fabbricati in progetto, e gli interventi relativi agli immobili esistenti dovranno essere progettati utilizzando caratteristiche tipologiche e dimensionali omogenee o analoghe a quelle prevalenti nell'intorno e comunque maggiormente utilizzate nella costruzione di edifici nel Comune. Si intende ammissibile

l'edificazione di fabbricati aventi superficie per ogni singolo piano non superiore a mq. 250 di Slp.
(75) 4quinques. Nel caso di interventi su edifici esistenti a schiera o che appartengono a più proprietà, che insistono alla data dell'11 dicembre 2003 (adozione di variante normativa al PRG) su di un'area pertinenziale catastalmente autonoma, la dimensione massima di 250 mq. di Slp per ogni singolo piano dell'edificio, fermo restando la doppia verifica dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) stabilito nel vigente P.R.G.:
a) rispetto all'area pertinenziale catastalmente autonoma, costituita prima della data del 11.12.2003 (adozione della variante normativa);
b) rispetto all'intera unità fondiaria esistente alla data di rilascio del titolo autorizzativo originario – considerando nel conteggio della (Slp) le superfici già edificate delle altre proprietà;

viceversa quando una costruzione appartenente a più proprietari insiste su di un' unica unità fondiaria, la dimensione massima di Slp è da riferirsi al complesso edificato. Sono fatte salve eventuali maggiori superfici già edificate.

(75) 4 **sixies** Per interventi di NC, A, S, SE, RisE (consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricato, ai sensi dell'ultima frase della lett. f) dell'allegato alla L.R. 31/2002) le particelle limitrofe ai lotti di intervento che fossero state gia' acquisite di fatto, ancorche' non di diritto, dall' Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche, andranno cedute in via definitiva e gratuitamente all' Amministrazione Comunale entro 3 anni dal rilascio del Permesso di Costruire e/o presentazione di DIA e comunque prima della Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità; le spese notarili, ai sensi dell'art. 87 delle presenti N.T.A., saranno a carico del soggetto richiedente . Nei casi previsti, ci si potrà avvalere di quanto stabilito dall'art. 31 comma 21 della Legge 23.12.1998, n. 448.

(75) 4.7 In via Roma, oltre agli accessi carrai già esistenti alla data di adozione della Variante 2/2009, non potranno essere realizzati altri accessi carrai.

(75) 5. Il PRG individua le seguenti "sub-zone":

| | |
|---|---|
| B.0 | Zone di rispetto ambientale |
| B.0.1 | Zone di rispetto ambientale di valore storico-testimoniale |
| B.1 | Zone "ex-zone miste di completamento" a medio-bassa densita' edilizia di riconversione ad uso prevalentemente residenziale |
| B.1.1 | Zone "ex-zone miste di completamento" di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica |
| B.2 | Zone a intervento edilizio convenzionato |
| B.3 | Zone a medio-bassa densita' edilizia |
| B.3.1 | Zone a medio-bassa densita' edilizia e denso tessuto urbanistico |
| B.3.2 | Zone a medio-bassa densita' edilizia soggette a PdR |
| B.3.3 | Zone a media densita' edilizia |
| B.4 | *Cassate* |
| B.5 | *Cassate* |

(75) 6. B.0 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE

(75) 6.1. In queste zone, individuate in cartografia alla Tav. P.4.1, sono ammessi i seguenti interventi e destinazioni d'uso:

Tipi d'intervento: MO, MS, D, MDU, RisE, SE, A (max 20 %), At, IP; gli interventi di SE ed A non sono fra loro cumulabili.
Destinazioni d'uso: AB

(75) 6.2. In queste zone si applica il disposto generale della Disciplina Particolareggiata prevista per le Zone A di cui al Titolo VII artt. 68, 69, 69bis, 70 e 71 delle presenti NTA .

(75) 6.3. Queste zone, ove non edificate alla data di adozione del presente PRG, si ritengono vincolate a verde privato. Le particelle inedificate che costituiscono corte pertinenziale (come definita all'art. 38) di edifici, possono essere utilizzate per la localizzazione degli interventi di SE purchè abbiano superficie inferiore od uguale alla particella originaria su cui insiste il fabbricato.

(75) 6.4. In queste zone il recupero a fini abitativi di manufatti esistenti ad uso servizi è consentito fino ad un massimo di 150,00 mq. di Slp, fermo restando l'obbligo di reperire, all'interno dei manufatti medesimi, la quota a parcheggi di pertinenza prevista dalla Legge n. 122/1989; l'eventuale superficie eccedente deve essere mantenuta ad uso servizi.

(75) 6.5. Gli interventi di SE devono essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il richiedente il PdC si impegna alla contestuale realizzazione di un progetto di riqualificazione ambientale dell' area mediante la riduzione delle superfici impermeabili, la nuova piantuazione di specie autocnone, la manutenzione delle reti di scolo.

(75) 6.6. Gli interventi di SE ed A devono rispettare i seguenti parametri:
H max 7 mt
Dc min 5 mt
(5 m + Ls) < L < (7 m + Ls)
Il fronte su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo.

## (75) 6bis. B.0.1 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

(75) 6bis.1. In queste zone, individuate in cartografia alla Tav. P.4.1 e, con riferimento numerico, alla Tav. P.4.4.1, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. (78)12bis.

(75) 6bis.2. In queste zone si applica il disposto generale della Disciplina Particolareggiata prevista per le Zone A di cui al Titolo VII artt. 67, 68, 69, 69bis, 70 e 71 delle presenti NTA .

## (75) 7. B.1 – "EX-ZONE MISTE DI COMPLETAMENTO" A MEDIO-BASSA DENSITA' EDILIZIA DI RICONVERSIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

(75) 7.1. In queste zone sono consentiti, oltre agli interventi ammessi per le Zone A, interventi diretti di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova edificazione e sostituzione edilizia, per le destinazioni d' uso di tipo residenziale, commerciale al minuto, terziario e artigianale solamente se laboratoriale, ovvero le destinazioni d'uso di cui all' art. 2 (comma 2, punti f.1/2), LR 46/1988 come modificato dall' art. 16, LR

6/1995, ammettendo anche il mutamento della destinazione d'uso tra quelle menzionate nel presente comma.

(75) 7.2. Non sono ammessi interventi a destinazione d' uso di tipo artigianale e produttivo di nuovo impianto o di ampliamento delle strutture esistenti e comunque quelle attivita' di cui all' art. 2 (comma 2, punti f.3/4/5), LR 46/1988 come modificato dall' art. 16, LR 6/1995, quali depositi o magazzini di mercati all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini, industrie e laboratori per l'artigianato (che producano rumori o odori molesti o che diano luogo a processi inquinanti o, comunque, in contrasto con le vigenti leggi sanitarie), nonche' i macelli, le stalle, le porcilaie e gli allevamenti in genere e ogni altra attivita' in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale previsto per queste zone.

(75) 7.3. Le attivita' commerciali e artigianali di cui al comma 7.1 del presente articolo sono ammesse ai soli piani terra degli edifici e nel limite del 50 % della (Slp).

(75) 7.4. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto su una Superficie Minima di Intervento (Sf) = 600 mq, applicando i seguenti indici:

Uf max 0.4 mq/mq
H max 7 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt <Ds < 7 mt.

(75) 7.5. Le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente VarGenPRG, in contrasto con gli indici urbanistici del precedente comma, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e mutamento della destinazione d'uso all'interno del campo di destinazioni ammesse al precedente comma 7.1 del presente articolo, senza aumento della (Slp); per le stesse costruzioni, sono altresi' ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con conservazione della (Slp) esistente e con un (Q) non superiore al 40 %, ma nel rispetto degli altri indici di cui al precedente comma 7.4 del presente articolo; per le stesse costruzioni l'indice (Uf) potra' comunque essere sfruttato completamente non variando pero' gli indici per (H) e (Dc) qualora difformi dalla norma.

(75) 7.6. La Superficie Minima di Intervento, di cui al precedente comma 7.4 del presente articolo e' ridotta a 500 mq nei casi di frazionamenti catastali registrati in data anteriore al 31.12.1980, da documentare in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

(75) 7.7. Sui lotti con fronte stradale < 20 mt e' consentito (Dc) min = 3 mt, fermo restando quanto disposto per (Ds) al comma precedente.

(75) 7.8. *(Cassato)*.

(75) 7.9. In queste zone, le aree per standard di parcheggio pubblico possono essere monetizzate a favore dell' Amministrazione Comunale.

(75) 7.10. Nelle aree lambite o attraversate dalla linea di protezione del piede dei versanti degradati, per una distanza di ml. 5,00 dalla predetta linea, sono vietate le modifiche al profilo morfologico e lo spostamento della posizione dei drenaggi superficiali, fatta salva la facolta' per la sola Amministrazione Comunale di procedere ad eventuali modifiche che si rendessero necessarie in sede di realizzazione del Piano dei Servizi per la località Sant'Andrea.

(75) 7.11. Nelle aree di cui al precedente comma il Permesso di Costruire e' subordinato a uno Studio Idrogeologico atto alla definizione della piu' corretta ed idonea regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nello strato di alterazione del primo sottosuolo, nonche' alla realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologica a salvaguardia del versante sia con riferimento alla stabilita' che alla raccolta delle acque superficiali.

(75) 7.12. Sono, inoltre, vietate le opere che creano ostacoli alla raccolta ed al deflusso naturale delle acque.

(75) 7.13. In tali zone il posizionamento delle fondazioni dovra' essere effettuato su un unico tipo litologico. I nuovi interventi dovranno ottemperare alla disposizioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla presente VarGenPRG ed essere preceduti da Indagine Geologica comprensiva, nei casi previsti, dello studio sulla stabilita' dei pendii (D.M. 11.03.1988, punti B.5 e G.2).
In particolare, nelle aree comprese nella "fascia di interazione tra i depositi marini e continentali", di cui alla Carta della Edificabilita' della Relazione Geologica, le fondazioni saranno di tipo profondo su pali impostati sul substrato compatto.
Per tutte le aree non ubicate in pianura il coefficiente di fondazione dovra' essere E = 1.3.
Le fondazioni superficiali saranno continue.

## (75) 8. B.1.1 - EX- ZONE MISTE DI COMPLETAMENTO DI RISTRUTTURAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

(75) 8.1. Sono assoggettati alla disciplina del presente articolo i comparti contrassegnati con i numeri SA11, SA12, SA13, e SA14 di cui alla cartografia.

(75) 8.2. Nelle aree specificatamente perimetrale come comparti sugli elaborati cartografici del P.R.G. di cui alla tavola P.4.1 contrassegnate con i numeri di cui al precedente comma, è prescritto lo strumento attuativo preventivo (PUP).

(75) 8.3. Oltre agli interventi ammessi nelle Zone A, sono ammessi i seguenti interventi: ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione e sostituzione edilizia.

(75) 8.4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d' uso: residenziale, commerciale al minuto, terziario e artigianale solamente se laboratoriale, ovvero le destinazioni d'uso di cui all' art. 2 (comma 2, punti f.1/2/5), LR 46/1988 come modificato dall' art. 16, LR 6/1995.

(75) 8.5. Non sono ammessi interventi a destinazione d' uso di tipo artigianale e produttivo di nuovo impianto o di ampliamento delle strutture esistenti e comunque quelle attivita', di cui all' art. 2 (comma 2, punti f.3/4), LR 46/1988 come modificato dall' art. 16, LR 6/1995, quali depositi o magazzini di mercati all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini, industrie e laboratori per l'artigianato (che producano rumori o odori molesti o che diano luogo a processi inquinanti o, comunque, in contrasto con le vigenti leggi sanitarie), nonche' i macelli, le stalle, le porcilaie e gli allevamenti in genere e ogni altra attivita' in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale previsto per queste zone.

(75) 8.6. Le attivita' commerciali e artigianali di cui al comma 8.4 del presente articolo sono ammesse ai soli piani terra degli edifici e nel limite del 50 % della (Slp).

(75) 8.6bis. Relativamente alla sola UMI SA12:

- La limitazione stabilita dal presente articolo al comma 4tris. è eleva al 60% della (Slp) esistente;
- Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di porzione di edificio costituente autonoma unità immobiliare completa in ogni sua parte ed agibile, da destinare ad uso pubblico dall'Amministrazione per una superficie utile netta non inferiore a mq. 60.

(75) 8.7. In tali zone si applicano i seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Ut max | 0,40 mq/mq calcolato come di seguito specificato: |
| UMI SA13 | Sf = 5.580 mq |
| UMI SA14 | Sf = 7.880 mq |
| H max | 7 mt |
| Dc/Ds min | 5 mt |
| De min | 7 mt (limitatamente all'interno dei comparti di cui al comma 8.1) |

Nel caso di edifici con porticato pubblico, o di uso pubblico, (Ds) min = 3 mt.

(75) 8.8. *(Cassato)*

(75) 8.9. In tali zone, ferma restando la realizzazione dei Parcheggi Pubblici per Standard sia residenziale che per attivita' direzionali e commerciali (rispettivamente: 5 mq/ab e 40 mq/100 mq di {Slp}, ai sensi della LR 47/1978), e dei Parcheggi Privati (ai sensi della L 122/1989), le aree a Verde Pubblico per Standard sia residenziale che per attività direzionali e commerciali (rispettivamente: 12 mq/ab e 60 mq/100 mq di {Slp}, ai sensi della LR 47/1978) potranno essere monetizzate a favore dell' Amministrazione Comunale se non cartograficamente individuate all'interno della UMI stessa.

(75) 8.10. In tali zone il posizionamento delle fondazioni dovra' essere effettuato su un unico tipo litologico. I nuovi interventi dovranno ottemperare alla disposizioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla presente VarGenPRG ed essere preceduti da "Indagine Geologica in Sito" comprensiva, nei casi previsti, dello studio sulla stabilita' dei pendii (D.M. 11.03.1988, punti B.5 e G.2).

(75) 9. B.2 - ZONE A INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO

(75) 9.1. In queste zone il PRG si attua, di norma, a mezzo di intervento edilizio diretto soggetto a particolare convenzione entro gli ambiti perimetrati come UMI dal PRG stesso nella Tav. P.4.1, salvo quanto specificato nelle singole UMI, e cioè:

| | |
|---|---|
| Localita' CASENUOVE | CN1 ***(UMI "CN2" = cassata)*** ***(UMI "CN3" = cassata)*** |
| Localita' CAMERANO | CA2 *(UMI "CA1" = cassata)* |
| Localita' SANT'ANDREA | SA1, SA2, SA3, SA3bis, SA4 (SA4a e SA4b), SA5 (SA5a e SA5b), SA6, SA7, SA9 (SA9a e SA9b), SA10, SA15, SA1.2 *(UMI "SA8" = cassata)* |
| Localita' POGGIO BERNI | PB1,PB2, PB3, PB4, PB6, PB7, PB8, PB9 *(UMI "PB5" = cassata)* |
| Localita' SANTO MARINO STAZIONE | SMS1, SMS2 (SMS2a e SMS2b) |
| Localita' SANTO MARINO | SM2, SM3, SM4, SA5 *(UMI "SM1" = cassata)* |
| Localita' TREBBIO | T1 |

(75) 9.2. L'attuazione e gli indici delle aree contrassegnate in cartografia alla Tav. P.4.1, come "Unita' Minime d'Intervento", con numerazione progressiva, vengono indicati nei successivi commi.

(75) 9.3. L' Unita' Minima di Intervento coincide con l' area perimetrata, dove sono indicate le aree edificabili e le aree per servizi, da realizzare e da cedere, secondo quanto indicato nei successivi commi, all' AC; in ogni caso, il Pdc e' soggetta alla produzione di un atto unilaterale d' obbligo e/o convenzione dove prescritto.

(75) 9.3bis. In queste zone, per interventi di RisE e MDU, senza aumento della (Slp), e' possible richiedere il Pdc senza dover presentare un progetto unitario per l'intera UMI e senza dover cedere all'AC quanto previsto dale presenti NTA nei casi specifici.
Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggiati le strade, dovranno rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti e comunque la distanza non potrà essere superiore a ml. 20 dalle strade di categoria C.

(75) 9.4. UMI N. CN1
L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP)
L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all' AC per l' ampliamento di strada pubblica.
Nella parte edificabile e' annessa la costruzione di 1 o 2 edifici residenziali soggetta ai seguenti indici:
Slp max 750 mq
H max 7 m
Q max 35 %
Dc min 5 m
(3 m + Ls) < L < (5 m + Ls)
Il fronte su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo.
Il rilascio dell Pdc e' subordinato alla presentazione di un progetto unitario per l' intera UMI, alla realizzazione di fognatura di acque bianche all'interno dell'area edificabile con conseguente costituzione di servitù gratuita di passaggio permanente *e* alla cessione gratuita all' AC della parte per l' ampliamento della strada e alla realizzazione dell'opera stessa.
L'ampliamento della strada dovrà avvenire per tutto il fronte in proprietà sino a via Volpe, come meglio cartografata nella Tav. della Zonizzazione.
Tale ampliamento andrà ad interessare il più possibile il terreno adiacente la strada lato sud-est. Dove non si riesca a garantire l'ampliamento nella sua totalità (ml. 6,00 di careggiata più ml. 2,00 di pista ciclabile), è permessa la monetizzazione della parte di terreno residuo mancante pari al costo del terreno da acquisire e alla realizzazione dell'opera stessa.
La larghezza minima della carreggiata non potrà essere inferiore a ml. 6.00, oltre alla pista ciclo-pedonale di ml. 2,00.

*(75) 9.5. UMI N. CN2* *(UMI cassata)*

*(75) 9.6. UMI N. CN3* *(UMI cassata)*

(75) 9.6bis. UMI CA1 *(UMI cassata)*

(75) 9.6tris. UMI CA2

L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte per opere di urbanizzazione primaria.
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di 1 edificio residenziale soggetta ai seguenti indici:

Slp max 250 mq
H max 5,5 m
Q max 35 %
Dc min 5 m
(3 m + Ls) < L < (5 m + Ls)

I fronti dell' edificio saranno allineati con quelli di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo.
Il rilascio del Pdc e' subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all' AC dell' area per parcheggio (fascia profonda 6 m per tutto il fronte strada del lotto), ed alla realizzazione della pubblica illuminazione

(75) 9.7. UMI N. SA1

L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere per servizi pubblici.
Nella parte edificabile (Sf = 600 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 180 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici. La differenza tra 900 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile) e la parte da cedere per servizi sara' monetizzata a favore dell' Amministrazione Comunale

(75) 9.8. UMI N.SA2

L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere per servizi pubblici.
Nella parte edificabile (Sf = 600 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 180 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.

Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici. La differenza tra 900 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile) e la parte da cedere per servizi sara' monetizzata a favore dell' Amministrazione Comunale.

(75) 9.9. UMI N. SA3

L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere per servizi pubblici.
Nella parte edificabile (Sf = 750 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 180 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt

Il fronte principale su strada, sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici. La differenza tra 900 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile) e la parte da cedere per servizi sara' monetizzata a favore dell' Amministrazione Comunale .

(75) 9.9bis. UMI N. SA3bis

L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere per servizi pubblici.
Nella parte edificabile (Sf = 750 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 180 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt

Il fronte principale su strada, sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici. La differenza tra 900 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile) e la parte da cedere per servizi sara' monetizzata a favore dell' Amministrazione Comunale.

(75) 9.10. UMI NN. SA4a e SA4b

L' area perimetrata comprende una parte edificabile (nel solo lotto SA4b) e una parte per servizi pubblici (il lotto SA4a e una quota del lotto SA4b).
Nella parte edificabile (Sf = 900 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 300 mq
H max 7 mt
Q max 35 %

Dc min 5 mt
Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune di una quota della parte per servizi pubblici, pari a 1500 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile), comprendente l' intero lotto SA4a e una quota del lotto SA4b, in adiacenza alla parte edificabile.

(75) 9.11. UMI NN. SA5a e SA5b

L' area perimetrata comprende una parte edificabile (nel solo lotto SA5a) e una parte da cedere per servizi pubblici (quote dei lotti SA5a e SA5b come indicato in cartografia).
La quota del lotto SA5b da cedere per servizi consiste in una fascia di terreno parallela alla strada per una profondità tale per cui risulti L ≥ (5 m +Ls), in tale verifica non si terrà conto della scala esterna esistente posta sul fronte dell'immobile.
Nella parte edificabile (Sf = 600 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:
Slp max 180 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt
Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici. La differenza tra 840 mq e la porzione per servizi da cedere identificata nella SA5a sara' monetizzata a favore dell' Amministrazione Comunale.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' inoltre subordinato alla demolizione del capannone cosi' come indicato nella Tav. P.1, Variante Ordinaria Parziale 1998.
L'area individuata cartograficamente con la dicitura Sa5b e le porzioni di terreno che fossero state già acquisite di fatto, ancorchè non di diritto, dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere pubbliche, potranno essere cedute anticipatamente rispetto alla presentazione del Permesso di Costruire relativo all'area individuata cartograficamente con la dicitura Sa5a (parte edificabile e parte da cedere).
Tale facoltà dovrà essere esplicitamente dichiarata, previa presentazione di apposita istanza edilizia, attraverso idoneo atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a carico della proprietà richiedente, da prodursi unitamente all'istanza stessa e adeguata fidejussione a garanzia e salvaguardia della realizzazione e successiva cessione delle opere stesse.
A compensazione della minor cessione di superficie per servizi pubblici (60mq) la proprietà dovrà farsi carico di eseguire opere aggiuntive su terreno non in proprietà consistenti in rifacimento totale di ml. 60 di marciapiede pubblico in posizione da definire.

Tale onere aggiuntivo verrà richiesto unitamente alla realizzazione della opere previste nell'area Sa5b.

(75) 9.12. UMI N. SA6

L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte per servizi pubblici.
Nella parte edificabile (Sf = 600 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 180 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune di una quota della parte per servizi pubblici, pari a 900 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile).

(75) 9.13. UMI N. SA7

L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L' area perimetrata, sulla quale insistono serre fisse per la floricoltura, comprende una parte edificabile e una parte per servizi pubblici.
Nelle parti edificabili e' ammessa la costruzione di 3 edifici residenziali soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 500 mq
H max 4.50 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla demolizione delle serre esistenti, alla presentazione di un progetto unitario per i 3 edifici e alla cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici.
La differenza tra 2.500 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile) e la parte da cedere per servizi sara' monetizzata a favore dell' Amministrazione Comunale.

(75) 9.14. UMI N. SA8 *(UMI cassata)*

(75) 9.15. UMI NN. SA9a e SA9b

L' area perimetrata comprende una parte edificabile (quota del lotto SA9a) e una parte per servizi pubblici ( lotto SA9b).
Nella parte edificabile (Sf = 1000 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale-commerciale soggetta ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 300 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %

Dc min 5 mt
Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune di un' area larga m.3 e di lunghezza m. 64 costituente il lotto SA9b.

(75) 9.16. UMI N. SA 10
L' area perimetrata prevede la costruzione di due edifici residenziali ed un parcheggio pubblico sul fronte stradale ed e' soggetta a quanto previsto dal presente articolo per i primi 13 commi.
La validita' del Permesso di Costruire, gia' rilasciato, rimane subordinato alla realizzazione e concessione gratuita al Comune del previsto parcheggio pubblico, come previsto e prescritto dalla VarGenPRG 1991.

(75) 9.16bis. UMI N. SA15
L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte per servizi pubblici.
Nella parte edificabile (Sf = 600 mq) e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici urbanistici:
Slp max 180 mq
H max 4.5 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt
Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.
Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici e alla realizzazione dell'opera stessa, ovvero del marciapiede e relativa alberatura.
La differenza tra 900 mq (5 mq x mq di {Slp} edificabile) e la parte da cedere per servizi sara' monetizzata a favore dell' Amministrazione Comunale.

(75) 9.16ter. UMI N. SA1.2
L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere per servizi pubblici.
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di edifici residenziali soggetta ai seguenti indici urbanistici:
Uf 0,4 mq/mq
H max 7 mt
Q max 35 %
Dc min 5 mt
De min 7 mt (limitatamente agli eventuali nuovi edifici tra loro)
Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: 5 mt < Ds < 7 mt.

Le fondazioni saranno di tipo profondo.
Entro il termine di 3 (tre) anni dal rilascio del Costruire Piano Urbanistico Preventivo (PUP), dovrà prevedersi la realizzazione e la cessione gratuita al Comune della parte per servizi pubblici (verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici da prevedersi su tutto il fronte prospiciente la proprietà, marciapiede, pubblica illuminazione, strada esistente).
Il PUP potrà prevedere la realizzazione degli edifici in fasi successive, e comunque entro un periodo massimo di 5 anni dal rilascio del PUP stesso. Tale facolta' dovra' essere esplicitamente dichiarata nella convenzione che verrà stipulata.

(75) 9.17. UMI N. PB1

L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all' AC per servizi (parcheggi e verde).
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di 1 o 2 edifici residenziali soggetta ai seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Slp max | 750 mq |
| H max | 7 m |
| Q max | 35 % |
| Dc min | 5 m |
| L min | 5 m + Ls |
| L max | 15 m |

(75) 9.18. UMI N. PB2

L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all' AC per servizi (parcheggio e verde).
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di edifici residenziali soggetta ai seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Slp max | 1500 mq |
| H max | 7 m |
| Q max | 35 % |
| Dc min | 5 m |
| L min | 5 m+Ls |
| L max | 10 m |

Il fronte su strada sara' parallelo alla stessa.

(75) 9.19. UMI N. PB3

L' area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte per servizi pubblici.
Nella parte edificabile (Sf = 1.400 mq) e' ammessa la costruzione di edifici residenziali soggetta ai seguenti indici urbanistici:

| | |
|---|---|
| Uf | 0,4 mq/mq |
| H max | 6,5 m |
| Q max | 35 % |
| Dc min | 5 m |

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo e comunque sara' verificato: (3 m + Ls) < L < (7 m + Ls).

Il rilascio dell Pdc e' subordinato alla cessione gratuita all' AC della parte per servizi pubblici (strada di accesso da via Collina pari ad una larghezza minima ml. 8.50 comprensiva di marciapiede e fascia alberata esistente).
Nella parte edificabile dovranno essere previsti e realizzati gli spazi a parcheggio pubblico.
Non è ammessa la possibilità di unione di lotti.

(75) 9.19bis. UMI N. PB4
In questa UMI sono consentiti interventi di: MO MS IP
In questa UMI e' inoltre consentito un intervento di SE/RisU/MDU, con le seguenti destinazioni d'uso ammissibili: AB T1 T2 T4 T5 T7
e con i seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Uf | 0,50 mq/mq |
| H max | 7 m |
| Dc min | 5 m |
| L max | Ls (fronte Piazza San Rocco) |
| | 3 m + Ls (fronte via Paverani) |

Le aree per standard a verde potranno essere monetizzate.
Il rilascio dell Pdc e' subordinato alla cessione gratuita all' AC di un'area per parcheggio da realizzarsi, anche in seminterrato, per tutto il fronte rettilineo su via Paverani, che l'AC mettera' a disposizione, con modalita' da definirsi, agli abitanti della Piazzetta S.Rocco.
Il progetto dell'intervento dovra' rispettare i caratteri dell'edilizia storica del Borgo di Poggio Berni e dovra' ricevere un parere preventivo di approvazione da parte della CE.

(75) 9.19tris. UMI N. PB5 *(UMI cassata)*

(75) 9.19quater. UMI N. PB6
L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all'AC per servizi (parcheggio).
Nella parte edificabile e' consentito un intervento di NC, a destinazione d'uso abitativa, con i seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Uf | 0.45 mq/mq |
| H max | 7 m |
| Dc min | 5 m |

Il rilascio dell Pdc e' subordinato alla cessione all'AC della parte per servizi.

(75) 9.19quater.1 UMI N. PB7
L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte per servizi pubblici – proprietà pubblica e privata – da realizzare e cedere all'AC per servizi (parcheggio e verde adeguatamente illuminati).
I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati su tutto il tratto prospiciente via Treves, posti perpendicolarmente alla stessa, con adeguati marciapiedi di collegamento e spazi per il posionamento di cassonetti RSU e RD.
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di 1 edificio residenziale (oltre a quello esistente) soggetta ai seguenti indici:
Slp max mq. 500
Slp max complessiva (esistente e di progetto) < a 1000 mq
H max 6.50 m

Q max 35 %
Dc min 5 m
Risulta inedificabile inoltre, rispetto alla Tav. P.4.1, la porzione di terreno interessata da una "**Zona di erosione con propensione al dissesto**" **oltre ad un'ulteriore fascia di salvaguardia della larghezza di ml. 5,00**. La "zona di erosione con propensione al dissesto" è stata definita e riportata nella Tav. 9 allegata allo studio geologico prodotto per la Variante Generale al P.R.G. (e riportata in stralcio nella relazione geologica prodotta per il comparto ed allegata alla Variante 2/2007).
Si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiali e di infiltrazione nel primo sottosuolo e le fondazioni del fabbricato in previsione dovranno essere attestate nel sub-strato inalterato.
Gli eventuali sbancamenti dovranno essere protetti da opere di contenimento non provvisionali.
Sul fabbricato esistente non sono ammessi gli interventi di NC, A e S.
È ammessa la realizzazione di accesso carraio su via Treves (Larghezza max ml. 4,00), che dovrà essere utilizzato esclusivamente per l'edificio di nuova costruzione.
Il rilascio dell PdC e' subordinato alla presentazione di un progetto unitario per l' intera UMI, alla realizzazione di sistemazione di aree pubbliche e alla cessione gratuita all'AC della parte per servizi pubblici di proprietà privata.

(75) 9.19quater.2 UMI N. PB8 e PB9

L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all'AC per servizi (tratto di strada esistente e pista ciclo-pedonale – di larghezza pari a ml. 2,50 di cui ml. 1,25 su ogni proprietà).
Nella parte edificabile sono consentiti tutti gli interventi, con destinazione d'uso abitativa, con i seguenti indici:
Uf 0.43 mq/mq
H max 7 m
Dc min 5 m
(5m + Ls) < L < (7m + Ls)
Il rilascio dell Pdc e' subordinato alla realizzazione e cessione all'AC della parte per servizi, oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici

(75) 9.19quinqies. UMI N. SMS1

L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all'AC per servizi (parcheggio).
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di edifici residenziali soggetta ai seguenti indici:
Slp max 2000 mq
H max 7 m
Dc min 5 m
(3m + Ls) < L < (5m + Ls)
Il PUP dovrà prevedere la cessione gratuita all'AC di unita' immobiliari pari al 7.5 % della (Slp) realizzata e della parte del comparto destinata a servizi (parcheggio e verde), sistemata secondo un piano da concordarsi con l'AC.

(75) 9.19sixies. UMI NN. SMS2a e SMS2b

L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L' area perimetrata comprende una parte edificabile (nel solo lotto SMS2a) e una parte non edificabile da destinarsi a parcheggio privato convenzionato con l'AC (area SMS2b come indicato in cartografia).
La parte edificabile e' soggetta al rispetto della normativa prevista per le "Zone a medio-bassa densità edilizia e a denso tessuto urbanistico – B.3.1", di cui all'art. 75.11.
Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato all'impegno del privato a concedere saltuariamente l'utilizzo dell'area come parcheggio pubblico all'AC, con modalità da stabilirsi in apposita convenzione.

*(75) 9.20. UMI N. SM1* *(UMI cassata)*

(75) 9.20bis. UMI N. SM2

L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all'AC per servizi.
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Slp max | 500 mq |
| H max | 7 m |
| Q max | 35 % |
| Dc min | 5 m |

(3m + Ls) < L < (5m + Ls)
Il PUP dovrà prevedere la cessione gratuita all'AC dell'unita' immobiliare pari al 7,5 % della (Slp) realizzata e della parte del comparto destinata a parcheggio e verde pubblico, come perimetrato in Tav. P.4.1..
L'edificazione del comparto dovrà essere attuata garantendo la salvaguardia del reticolo idrografico esistente.

(75) 9.20tris. UMI N. SM3

L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all'AC per servizi.
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale con intervento del tipo: RipT.
Il rilascio dell Pdc e' subordinato alla cessione gratuita all'AC della fascia necessaria all'ampliamento della strada nel tratto sud, nonche' all'asfaltatura del tratto nord della strada stessa.

(75) 9.21. UMI N. SM4

L'area si attua con strumento attuativo preventivo (PUP).
L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte per servizi pubblici da cedere all'AC (strada di collegamento tra via Don Minzoni e via I° Maggio pari ad una larghezza minima ml. 7.50 comprensiva di marciapiede lato scuola).
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di 1 o 2 edifici residenziali previa demolizione di quello esistente soggetta ai seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Uf | 0,55 mq/mq |
| Hmax | 8,50 m |

Qmax 50 %
Dc min 5 m
(5 m + Ls) < L < (7 m + Ls)
Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo, fatte salve le prescrizioni circa le distanze.
Nella parte edificabile dovranno essere previsti e realizzati gli spazi a parcheggio pubblico.
Il rilascio dell PdC e' subordinato alla presentazione di un progetto unitario per l' intera UMI e alla realizzazione e cessione gratuita all'AC della parte per opere pubbliche (strada, parcheggio e pubblica illuminazione).

(75) 9.22. UMI N. SM5

L'area perimetrata comprende un edificio di interesse storico-testimoniale, individuato con riferimento numerico nella Tav. P.4.4.1 come UMI n. 48(parte), una parte edificabile ed una parte per servizi pubblici da cedere all'AC come verde pubblico.
Per l'edificio di interesse storico-testimoniale sono ammessi i seguenti interventi:
MO MS RRCa IP ..... d. d'uso: AB
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale soggetta ai seguenti indici:
Slp max 300 mq
H max 7 m
Q max 35 %
Dc min 5 m
Parcheggio privato di uso pubblico (in aggiunta ai parcheggi privati) pari a 5 mq/abitante
(3m + Ls) < L < (5m + Ls)
Il rilascio dell Pdc e' subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all'AC della parte del comparto destinata a verde pubblico, come perimetrato in Tav. P.4.1..
L'edificazione del comparto dovrà essere attuata garantendo la salvaguardia del reticolo idrografico esistente.
si applica il disposto generale della Disciplina Particolareggiata prevista per le Zone A di cui al Titolo VII artt. 67, 68, 69, 70 e 71, nonché dell'Art. (78)12bis delle presenti NTA,

(75) 9.23. UMI N. T1

L'area perimetrata comprende una parte edificabile e una parte da cedere all'AC per servizi.
Nella parte edificabile e' ammessa la costruzione di un edificio residenziale con intervento del tipo: RipT.
L'intervento di RipT potrà essere attuato solo nel rispetto delle disposizioni di cui alla lett. e) dell'Allegato alla L.R. 31/2002 ed in presenza di adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. In caso contrario il RipT non sarà ammesso.
Il rilascio dell Pdc e' subordinato:

- Alla realizzazione delle dotazioni delle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità, tra cui:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti (strada di accesso asfaltata, partendo da via Collina fino alla proprietà, allaccio alle utenze, …);
- il ripristino del percorso di crinale sull'esistente tracciato di via Torriana, fino al confine comunale. Per il tratto in proprietà, il percorso dovrà essere adeguatamente alberato con piante autoctone;
- la realizzazione e cessione di punto di sosta panoramico attrezzato.

(75) 10. B.3 - ZONE A MEDIO-BASSA DENSITA' EDILIZIA

(75) 10.1. In questo zone il PRG si attua a mezzo di intervento edilizio diretto soggetto alle seguenti prescrizioni circa tipologia d' intervento, destinazioni d' uso, indici urbanistici e distanze.

Tipi d'intervento ammessi: tutti

Destinazioni d'uso ammesse: AB con la seguente limitazione:
le attivita' complementari (a) di cui al precedente artt. 37 delle NTA sono ammesse solo ai piani terra degli edifici.
T2 R

Indici urbanistici:

| | |
|---|---|
| Uf | 0,4 mq/mq |
| Hmax | 7 m |
| Qmax | 35 % |
| Dc min | 5 m |

(5 m + Ls) < L < (7 m + Ls)

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo, fatte salve le prescrizioni circa le distanze.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggiati le strade, dovranno rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti e comunque la distanza non potrà essere superiore a ml. 20 dalle strade di categoria C.

(75) 10.2 Le aree inedificate ricadenti entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, non contraddistinte da specifico mappale e non pertinenziali di unità edilizie adiacenti alla data di adozione della presente variante, possono essere edificate ad esclusivo uso residenziale con i seguenti limiti:

Superficie fondiaria minima: mq 600

| | |
|---|---|
| Slp max | 180 mq |
| Hmax | 7 m |
| Qmax | 35 % |
| Dc min | 5 m |

(5 m + Ls) < L < (7 m + Ls)

Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo, fatte salve le prescrizioni circa le distanze.

## (75) 11. B.3.1 - ZONE A MEDIO-BASSA DENSITA' EDILIZIA E A DENSO TESSUTO URBANISTICO

(75) 11.1. In queste zone, vale il disposto del precedente comma 10, a meno delle seguenti prescrizioni:

1) per gli interventi di RisE, NC, A, SE, S e' ammessa una distanza minima fra le pareti cieche del nuovo edificio e le pareti di edifici limitrofi di 6 m fermo restando un Dc min di 3 m;

1bis) ai sensi del DM 1444/1968 art. 9, la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti non potra' essere inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto esistente o da edificare, mentre distanze minori potranno essere consentite nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUP o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche;

2) per edifici che ne sono mancanti è prevista la possibilità di realizzare autorimesse nella quantita' prevista dalla LS 122/1989 (10 mq x 100 mc di residenza) alle seguenti condizioni:
   1 - che esse costituiscano continuita' architettonica con l' edificio principale;
   2 - che vengano realizzate:
      a) in aderenza all' edificio principale con Dc min di 3 m;
      b) a confine di proprieta' in aderenza ad altre autorimesse esistenti;
      c) a confine di proprieta' in aderenza con altre autorimesse da prevedersi nell'ambito di un progetto unitario da sottoporre ad un unica richiesta di PDC;
      in tutti i casi l' autorimessa non potra' superare l' H max di 2,50 m;

3) i progetti di intervento devono prevedere la sistemazione di tutta l' area di pertinenza degli edifici con conseguente demolizione di qualsiasi manufatto a carattere precario o superfetazione eventualmente esistente;

4) i fabbricati residenziali costruiti prima del 31.12.1967 possono essere ampliati fino a 80 mq di (Slp) e comunque entro il limite di (Uf) = 0,6 mq/mq.;

5) Per fabbricati esistenti, dal calcolo della Slp verrà scomputata, nella misura di 10 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale esistente, la superficie delle autorimesse già legittimate alla data di adozione del presente P.R.G. (18/12/1998) aventi altezza massima di ml. 2,50 poste ai piani terra o seminterrati.

## (75) 11bis. B.3.2 - ZONE A MEDIO-BASSA DENSITA' EDILIZIA SOGGETTE A PdR

(75) 11bis.1. In questo zone il PRG si attua a mezzo di un Progetto di Recupero per l'intero comparto identificato in cartografia alle Tavv. P.4.1 e P.4.4.2 ed e' soggetto alle seguenti prescrizioni:

| | |
|---|---|
| Tipi d'intervento ammessi: | tutti |
| Destinazioni d'uso ammesse: | AB con la seguente limitazione:<br>le attivita' complementari (a) di cui al precedente artt. 37 delle NTA sono ammesse solo ai piani terra degli edifici. |

Indici urbanistici:

Uf 0,40 mq/mq

Hmax H esistente
Il progetto dell'intervento dovra' rispettare i caratteri dell'edilizia storica del Borgo di Poggio Berni e dovra' ricevere un parere preventivo di approvazione da parte della CE.
Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggiati le strade, dovranno rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti e comunque la distanza non potrà essere superiore a ml. 20 dalle strade di categoria C.

(75) 11tris. B.3.3 - ZONE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA

(75) 11tris.1. In questo zone il PRG si attua a mezzo di intervento edilizio diretto soggetto alle seguenti prescrizioni circa tipologia d' intervento, destinazioni d' uso, indici urbanistici e distanze.
Tipi d'intervento ammessi: tutti
Destinazioni d'uso ammesse: AB con la seguente limitazione:
le attivita' complementari (a) di cui al precedente artt. 37 delle NTA sono ammesse solo ai piani terra degli edifici.
T2 R
Indici urbanistici:
Uf 0,40 mq/mq
Hmax 7 m
Qmax 50 %
Dc min 5 m
(5 m + Ls) < L < (7 m + Ls)
Il fronte principale su strada sara', oltre che parallelo alla stessa, allineato con quello di un edificio limitrofo o di quello piu' prossimo, fatte salve le prescrizioni circa le distanze.
Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggiati le strade, dovranno rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti e comunque la distanza non potrà essere superiore a ml. 20 dalle strade di categoria C.

*(75) 12. B.4 - ZONE A BASSA DENSITA' EDILIZIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (comma cassato)*

(75) 13. B.5 - *(comma cassato)*

## Art. 76 Zone C: zone per nuovi insediamenti residenziali

(76) 1. In queste zone, destinate a nuovi insediamenti residenziali, il PRG si attua, ad eccezione delle "sub-zone" C.0, a mezzo di PUP redatto unitariamente per ciascun area individuata in cartografia e soggetto alle prescrizioni circa indici urbanistici e distanze come indicato ai successivi commi 7, 8 e 9.

(76) 2. I PUP per le Zone C dovranno uniformarsi, nei casi indicati, alle indicazioni di schema urbanistico evidenziate nella Tav. P.5 di PRG in merito al tracciato delle strade principali e alla localizzazione delle aree da destinare a verde e a parcheggi per l'urbanizzazione secondaria; sugli schemi urbanistici di tutti i PUP si

esprimeranno comunque gli Uffici Comunali competenti e la CQAP alle indicazioni dei quali i PUP stessi dovranno uniformarsi.

(76) 3. I PUP per le Zone C che risultassero gia' approvati dal CC alla data di approvazione del presente PRG resteranno validi e cogenti anche se in contrasto con il disposto del precedente comma 1 fino alla data di scadenza dei PUP stessi a norma di legge; in queste zone, il PRG si attua a mezzo di intervento edilizio diretto soggetto alla normativa del PUP approvato.

(76) 3bis. In queste zone, salvo diversa specifica prescrizione stabilita nei successivi commi, non piu' del 30 % della (Slp) ammissibile potra' essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con (Slp) < 65 mq.

(76) 3 ter In questi ambiti, salvo diversa specifica prescrizione stabilita nei successivi commi, i fabbricati in progetto, e gli interventi relativi agli immobili esistenti dovranno essere progettati utilizzando caratteristiche tipologiche e dimensionali omogenee o analoghe a quelle prevalenti nell'intorno e comunque maggiormente utilizzate nella costruzione di edifici nel Comune. Si intende ammissibile l'edificazione di fabbricati aventi superficie per ogni singolo piano non superiore a mq. 250 di Slp.

(76) 3 quater. Per nuovi insediamenti residenziali adiacenti a zone produttive, in sede di attuazione del comparto, dovrà essere predisposta una Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi delle vigenti norme di legge[1].

(76) 3 quinques. Il Comune ha facoltà di sostituirsi al privato in via anticipata all'attuazione dei comparti di espansione, di cui al presente art., per realizzare le previsioni viabilistiche appositamente individuate nelle tavole di P.R.G..

(76) 4. Il PRG individua le seguenti "sub-zone":

C.0 Zone di espansione residenziale puntuale ("lotti asteriscati"), a intervento edilizio diretto

C.1 Zone di espansione residenziale a bassa densita' edilizia soggette a PUP

C.1.1 Zone di espansione residenziale con PUP approvato

C.2 Zone di espansione residenziale per Comparti Unitari d'Intervento soggetti a PUP

[1] Si precisa a maggior chiarimento, che in merito al divieto di vicinanza tra classi diversificate da limiti sonori superiori a dBA indicato all'art. 4 comma 1, lettera a), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", è comunque opportuno ricordare che tale divieto deve essere supportato dalla effettiva esistenza di difformità nei livelli sonori misurati. La legge quadro cita espressamente, parlando di livello sonoro di 5 dBA quale limite da nonsuperare fra due classi adiacenti, il termine "misurati". Anche la LR 9 maggio 2001, n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", all'art. 2, comma 4, riprende tale divieto, sempre in riferimento al superamento di 5 dBA di livello sonoro equivalente misurato secondo criteri stabiliti dal D.M. 16.03.1998.
La prescrizione può essere quindi correttamente intesa come la necessità di prevedere delle aree prive di ricettori, di ampiezza tale da consentire il rispetto dei limiti previsti nella classe inferiore, pur rimanendo presente una situazione di potenziale conflitto per la presenza di due Unità Territoriali Omogenee con limiti che si discostano in misura superiore a 5 dBA

## (76) 5. C.0 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PUNTUALE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

(76) 5.1. In queste zone, a destinazione residenziale, che individuano singoli lotti di superficie convenzionale di 900 mq, il PRG si attua a mezzo di intervento edilizio diretto soggetto alle seguenti prescrizioni circa indici urbanistici e distanze:
Superficie convenzionale 900 mq
Indici urbanistici:
Slp max 300 mq
H max 7 m
Dc min 5 m
(5 m + Ls) < L < (7 m + Ls)

(76) 5.2. In queste zone, il Pdc verra' concessa solo sulla superficie convenzionale indicata, essendo l'area d'intervento localizzata dal PRG nella Tav. P.4.1 con un "asterisco"; ad ogni asterisco dovra' corrispondere un solo fabbricato ad esclusivo uso residenziale e i relativi servizi.

(76) 5.3. In queste zone gli standard per verde e parcheggi sono fissati dal PRG nella misura di 36 mq/ab e di 9 mq/ab rispettivamente.

(76) 5.4. Fermo restando l'obbligo di osservanza del disposto della LS 122/1988 sui parcheggi privati, e della LR 47/1978, sullo standard minimo di parcheggio pubblico (3 mq/ab), le restanti opere di urbanizzazione secondaria saranno monetizzate a favore dell'AC per la realizzazione del Piano dei Servizi del nucleo insediativo di riferimento.

(76) 5.4bis. In queste zone, il progetto d'intervento dovra' rispettare i caratteri architettonici e ambientali dei luoghi e dovra' ricevere parere preventivo di approvazione da parte della CE.

## (76) 6. C.1 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA SOGGETTE A PUP

(76) 6.1. In queste zone, a destinazione residenziale, il PRG si attua a mezzo di PUP soggetto, oltre che al disposto del precedente comma 2 del presente articolo, alle seguenti prescrizioni circa indici urbanistici e distanze:
Ut 0,3 mq/mq per i nuclei di Camerano, Santo Marino [suddiviso in tre comparti: a), b) e c)], Poggio Berni e Trebbio
H max 7 m
Dc min 5 m

Per i nuclei di Santo Marino [comparti: a), b) e c)], l'attuazione degli interventi sarà subordinata alle valutazioni e alle condizioni di cui all'art. 5, commi 2 e 3 e all'art. 6, della L.R. n. 20/2000.

(76) 6.2. Il PRG individua , alla Tav. P.4.3 "Servizi pubblici", quali PUP per le Zone C dovranno prevedere all'interno del loro perimetro la realizzazione dei servizi per standard per verde e parcheggi pubblici, ovvero i PUP che provvederanno alla sola dotazione di questi ultimi, dovendo monetizzare i primi che andranno realizzati a cura dell'AC nelle apposite aree previste dal PRG all'interno della localita' di riferimento, secondo lo Schema Direttore del Piano dei Servizi di cui alla Tav. P.4.3.

(76) 6.2bis. I PUP prevederanno un Piano Direttore e potranno attuarsi per stralci attuativi. Il Piano Direttore dovrà esser presentato unitamente al primo stralcio attuativo.

(76) 6.3. Il PUP per la Zona C in localita' Camerano puo' prevedere anche una quota di attivita' del tipo (T) secondo modi, quantita' e soluzioni tipologiche che dovranno espressamente richiedere l'approvazione degli Uffici Comunali e della CE; inoltre, in questa Zona C in localita' Camerano le aree per standard potranno essere reperite anche al di fuori della zona stessa in zone adiacenti destinate a servizi (Zona G).

(76) 6.3bis. Per il PUP Santo Marino comparto a) - C.1 a) - le aree per standards, ad esclusione di quelle per parcheggi, saranno reperite all'interno della Zona G.1 a) (località Santo Marino) – vedi Tav. P.4.1 -. Tale area verra' ceduta nella sua interezza all'AC quale condizione preliminare alla realizzazione del PUP.

(76) 6.3ter. Per il PUP Santo Marino comparto b) – C.1 b) - le aree per standards, ad esclusione di quelle per parcheggi, saranno reperite all'interno della Zona G.1 b) (località Santo Marino) – vedi Tav. P.4.1 -. Tale area verra' ceduta nella sua interezza all'AC quale condizione preliminare alla realizzazione del PUP.

(76) 6.3quater. Per il PUP Santo Marino comparto c) – C.1 c) - le aree per standards, saranno reperite all'interno della Zona G.1 c) (località Santo Marino) – vedi Tav. P.4.1 -. Tale area verra' ceduta nella sua interezza all'AC quale condizione preliminare alla realizzazione del PUP.

(76) 6.4. Nei PUP per le Zone C in localita' Poggio Berni e Trebbio l'edificazione dovra' svilupparsi seguendo per quanto possibile le costanti orografiche (linee di livello).

(76) 6.5. Per queste zone, il PRG fissa gli standard minimi di legge a meno dei seguenti:

Aree per il verde, il gioco e lo sport: 24 mq/ab
Parcheggi pubblici: 6 mq/ab

(76) 6.5bis. Condizione preliminare per l'avvio dell' urbanizzazione delle Zone C.1 sara' l'inserimento nel Programma delle Opere Pubbliche e l'avvio dei lavori per l'allacciamento dei nuovi insediamenti al collettore della rete fognaria che porta al depuratore.

## (76) 7. C.1.1 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PUP APPROVATO

(76) 7.1. In questa zona valgono le previsioni e prescrizioni del PP di iniziativa privata gia' approvato alla data di adozione del PRG, nei limiti previsti dall'art. 14 delle presenti NTA.

(76) 7.1.bis. In questa zona, decorsi i 7 anni di validita' del PP vigente, continueranno ad applicarsi le norme del PP stesso.

## (76) 8. C.2 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PER COMPARTI UNITARI D'INTERVENTO SOGGETTI A PUP

(76) 8.1. In queste zone, a destinazione residenziale, il PRG si attua a mezzo di PUP unitario per ciascun comparto identificato in cartografia e precisamente in:

Localita' CASENUOVE Est
Localita' CASENUOVE Ovest
Localita' ORSOLETO
Localita' TREBBIO

(76) 8.2. Ciascun PUP sara' soggetto alle seguenti prescrizioni circa indici urbanistici e distanze:

Uf 0,3 mq/mq (per Località CASENUOVE Est e Località CASENUOVE Ovest)
Uf 0,25 mq/mq (per Località ORSOLETO e Località TREBBIO)
H max 7 m
Dc min 5 m

(76) 8.3. Nei PUP l'edificazione dovra' svilupparsi seguendo, per quanto possibile, le costanti orografiche (linee di livello).

(76) 8.4. Per queste zone, il PRG fissa gli standard minimi di legge a meno dei seguenti:

Aree per il verde, il gioco e lo sport: 24 mq/ab
Parcheggi pubblici: 6 mq/ab

(76) 8.5. Il PUP in Localita' Orsoleto, basato sulla sostituzione edilizia del capannone esistente, non potra' comunque prevedere un volume residenziale oltre il 50 % di quello del capannone esistente.

(76) 8.6. I PUP in localita' Casenuove Est, Orsoleto e Trebbio potranno monetizzare le aree per standard a verde.

## Art. 77 Zone D: zone di completamento o di nuovo impianto per insediamenti produttivi

(77) 1. Si tratta delle aree edificate per lo piu' recentemente o da edificare per funzioni produttive tradizionali (industriali e artigianali) commerciali e direzionali.

(77) 2. Sono ammessi tutti gli interventi.

(77) 3. In tali zone, è ammessa la realizzazione di impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiere, silos e similari, di altezza massima pari a ml. 12,00; detti manufatti devono rispettare, nei confronti degli edifici prospicenti, una distanza pari ad almeno l'altezza del manufatto da eseguirsi; resta comunque fatta salva l'applicazione del punto C.3 del D.M. 16 gennaio 1996.

La realizzazione sara' soggetta all'approvazione del progetto d'intervento da parte della CQ che ne dovrà verificare la compatibilità ambientale.

00 (77) 4. Il PRG individua le seguenti "sub-zone":
D.0 Zone per attivita' estrattive soggette al PAE vigente
D.1 Zone per allevamenti zootecnici di tipo intensivo
D.2 Zone per attivita' produttivo-artigianali a intervento edilizio diretto
D.3 Zone per attivita' produttivo-artigianali soggette a PUP

*D.4 Zone per funzioni terziario-commerciali soggette a PUP (sub-zona cassata)*

D.5 Zone con attivita' eco-incompatibili

(77) 5.1. Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle previste dall' art. 39 della LR 47/78 e succ. mod. ed integ., ad esclusione delle Attivita' Artigianali ed Industriali Classificate Insalubri di I Classe (tutte) e di II Classe (limitatamente al punto A "Sostanze chimiche e fasi interessate – soglia quantitativa"), ex DM Sanita' 05.09.1994.

(77) 5.2. Con riferimento alla categoria di destinazione d' uso delle presenti NTA, le destinazioni d' uso ammesse sono quelle di cui alle categorie (P) e (T). Sono

inoltre ammesse le attivita' pubbliche e private per il trattamento, recupero,riciclaggio e/o smaltimento dei rifiuti, compresi gli impianti di stoccaggio degli olii esausti, del vetro, della carta da macero, delle plastiche, dei rottami, etc..

(77) 5.3. Nel caso di interventi su fabbricati gia' esistenti, potranno essere consentiti cambi di destinazione d' uso nell' ambito della stessa categoria esistente, salvo quanto precedentemente precisato per le Attivita' Artigianali ed Industriali Classificate Insalubri. ex DM Sanita' 05.09.1994. Il potenziamento delle attivita' produttive esistenti, classificate come insalubri, di I Classe (tutte) e di II Classe (limitatamente al punto A "Sostanze chimiche e fasi interessate – soglia quantitativa"), ex DM Sanita' 05.09.1994, sara' consentito solo se finalizzato alla riduzione delle emissioni inquinanti.

(77) 5.4. Nel rispetto degli indici previsti e' consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, ad esclusione delle zone commerciali, direzionali, amministrative e artigianato di servizio, se non espressamente previsto, l' edificazione di un alloggio di servizio per ogni lotto nella misura massima di 150 mq di (Slp) per la proprieta' o per il personale addetto alla sorveglianza, ad eccezione di quanto specificatamente previsto nei successivi articoli. In caso di realizzazione di alloggio dovrà essere stipulato apposito atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto) attestante l'utilizzo previsto dalle vigenti norme.

(77) 6. Sempre nel rispetto degli indici previsti per le zone prevalentemente produttive, sono ammessi gli uffici direttamente connessi all' attivita' dell' azienda fino ad un massimo del 20% della (Slp).

(77) 7. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici (questi ultimi da cedere all' AC) nella misura e con le modalita' fissate nelle presenti NTA; le pensiline e gli spazi porticati in genere possono occupare fino al 10% della (Sc); le aree a verde privato vanno collocate verso i confini della proprieta'.

(77) 8. Nel caso di interventi di NC e SE, il 30% della (Sf) dovra' essere destinato: per il 20% a parcheggi privati e piazzali di manovra, per il 10% a verde privato, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie a verde privato.

(77) 9. Ai sensi della LR 47/1978, art. 35, comma 13, nel caso di trasferimento di attivita' industriali dalle zone edificate ad altre zone o altri comuni, vanno convenzionati, tra l' AC e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali e imprenditoriali piu' rappresentative, gli aspetti relativi al loro trasferimento; tali convenzioni vanno approvate dal CC.

(77) 10. D.0 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE SOGGETTE AL PAE VIGENTE

(77) 10.1. In queste zone valgono le disposizioni, prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano per le Attivita' Estrattive vigente alla data di adozione del PRG.

(77) 11. D.1 - ZONE PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO

(77) 11.1. In queste zone sono consentite le attivita' esistenti alla data di adozione del PRG, ovvero le funzioni di tipo (P2) con l'obbligo allo smaltimento immediato in discarica dei limi prodotti.

(77) 11.2. Non sono consentiti ampliamenti dei volumi esistenti, ma solo interventi di manutenzione e miglioria delle strutture in uso alla data di adozione del PRG.

## (77) 12. D.2 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVO-ARTIGIANALI A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

(77) 12.1. Queste zone comprendono le aree a destinazione produttivo-artigianale esistenti e di completamento che, in quanto gia' urbanizzate, non comportano la necessita' di PUP. In queste zone sono ammesse attivita' commerciali entro il limite max di 150 mq. In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

(77) 12.2. Queste zone sono soggette ai seguenti indici urbanistici:

| | |
|---|---|
| Uf | 0,6 mq/mq |
| H max | 8 m |
| Smi | 2.000 mq |
| Q max | 60 % |
| Dc min | 6,5 m (Dc < 6,5 m solo per volumi tecnici) |
| L min | 8 m + Ls (L > 5 m solo per volumi tecnici) |
| Parcheggi pubblici | > 10% (Slp) |
| Parcheggi privati | > 10% (Slp) |

La distanza dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggiati le strade di categoria C, non può essere inferiore a ml. 20. Non è ammessa la costruzione di volumi tecnici a distanza inferiore.

(77) 12.3. In queste zone e' consentito l' accorpamento di massimo N. 2 lotti, cosi' come definiti alla data di adozione del presente PRG.

## (77) 13. D.3 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVO-ARTIGIANALI SOGGETTE A PUP

(77) 13.1. Queste zone sono soggette ai seguenti indici urbanistici:

| | |
|---|---|
| Ut | 0,4 mq /mq |
| H max | 8 m |

La distanza dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggiati le strade di categoria C, non può essere inferiore a ml. 20.

(77) 13.2. Gli interventi su aree appositamente perimetrate nella Tav. P.5 possono essere autorizzati esclusivamente attraverso un PUP che dovra' seguire le indicazioni di schema urbanistico contenute nella stessa tavola.

(77) 13.3. Per gli interventi soggetti a PUP lo standard delle aree da cedere (gratuitamente all' AC e attrezzate a cura e spese dell' operatore), oltre alle aree destinate alla viabilita', e' costituito dal:

5% della (St) a parcheggio pubblico;

10% della (St) a verde pubblico, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

(77) 13.3bis. In queste zone, il 30% della (Sf) dovra' essere destinato: per il 20% a parcheggi privati e piazzali di manovra, per il 10% a verde privato, alberato

con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

(77) 13.3tris. In queste zone non sono ammesse attivita' commerciali.

*(77) 14. D.4 - ZONE PER FUNZIONI TERZIARIO- COMMERCIALI SOGGETTE A PUP (comma cassato)*

(77) 15. D. 5 - ZONE CON ATTIVITA' ECO-INCOMPATIBILI

(77) 15.1. In queste zone, dove sono presenti attivita' e strutture incompatibili con i criteri di salvaguardia ambientale del presente PRG, sono consentiti solo interventi di MO e MS e si possono altresì applicare le disposizioni di cui all'art. 22, comma 8, lettera h, del P.T.C.P. tramite Piano particolareggiato, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 47.3 delle presenti norme.

## Art. 78 Zone E: zone agricole

(78) 1. Le Zone E comprendono le aree che il PRG destina all'agricoltura.

(78) 2. Il PRG individua le seguenti "sub-zone":

E.0 Zone agricole normali

*E.1 Zone per allevamenti zootecnici di tipo domestico (sub-zona cassata)*

E.2 Zone per serre fisse

*E.3 Zone per agriturismo (sub-zona cassata)*

E.4 Zone agricole di valore storico-testimoniale

(78) 2bis. Le quantita' edificabili consentite devono considerarsi al lordo della Superficie eventualmente esistente nell'azienda agricola.

(78) 3. Gli interventi regolamentati dal PRG in queste zone riguardano:

a) Nuove abitazioni, patrimonio edilizio esistente e relative pertinenze, costruzioni di servizio alle attivita' dirette o connesse con l'agricoltura, per le esigenze dei lavoratori e imprenditori agricoli e dei loro familiari, anche per agriturismo o turismo rurale sulla base della vigente normativa regionale.

b) Fabbricati di servizio necessari allo svolgimento delle attivita' produttive dell'azienda agricola singola o associata (annessi rustici), quali:

i) depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti e raccolti non lavorati ecc.;
ii) fienili, pagliai, deposito legname e combustibili per auto consumo;
iii) serre fisse per colture primaticce e/o specializzate aziendali (ortofrutticole, floricoltura, funghi, etc.);
iv) rimesse di macchine agricole, serbatoi e vasche idriche, silos;
v) ricovero per animali da cortile per autoconsumo.

c) Fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo domestico, con annessi fabbricati di servizio e di impianti necessari allo svolgimento dell'attivita' zootecnica.

d) Fabbricati e impianti produttivi integrativi aziendali per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda agricola singola o associata.

d.1) Strutture accessorie in materiale precario e a carattere provvisorio;

*e)* *(punto cassato)*

f) Abitazioni di servizio per il proprietario o per il personale di custodia addetto alla sorveglianza e attivazione degli impianti di cui al precedente punto 3(d).

g) Serre fisse per attivita' colturali vivaistiche, semenzali, forestali, impianti e attivita' erboristici, speziali, erbai, dei funghi, floricultura, ecc., di tipo intensivo od industriale.

h) Infrastrutture tecniche, tecnologiche e di difesa del suolo, strade poderali, canali e opere per irrigazione, opera di difesa idraulica, opere inerenti le sistemazioni boschive.

i) Interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza interesse storico patrimoniale, definiti come fabbricati non destinati all'attivita' agricola.

l) Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

i) il completamento delle opere pubbliche in corso, purche' interamente approvate alla data di adozione del presente piano;
ii) la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 m;
iii) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonche' le attivita' di esercizio e di manutenzione delle stesse;
iv) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entita', quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco, di larghezza non superiore a 3,5 m, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.

(78) 4. Le opere di cui alle lettere (iii) (iv), nonche' le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera (ii), del precedente comma 3(l), non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densita' tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati; in particolare le piste di esbosco e di servizio, qualora interessino proprieta' assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della LR 30/1981, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

(78) 5. I progetti di intervento inerenti le Zone E saranno valutate dalla CEI, ai sensi della legislazione regionale vigente, in sede di esame delle pratiche edilizie, prima del rilascio della relativa DIA o PDC.

(78) 6. Gli interventi di NC di cui al precedente comma 3(a/b) sono ammessi solo per i soggetti di cui alla LR 47/78, art. 40 e successive modifiche e integrazioni.

*(78) 7.* *(sub-comma cassato)*

(78) 8. Ai coltivatori diretti, agli imprenditori agricoli, alle societa' agricole, che non siano imprenditori agricoli a titolo principale, il Pdc potra' essere rilasciata solo nel caso che tali soggetti si impegnino, mediante atto pubblico da registrare e/o da

trascriversi nei competenti pubblici registri, a loro cura e spese, per se' e loro aventi causa e successori a qualsiasi titolo, nei confronti dell' AC, a rispettare le destinazioni ed usi agricoli per le quali verra' rilasciata il Pdc, secondo lo schema di atto che verra' predisposto in sede comunale, tenendo conto del termine decennale indicato dalla LS 10/1977, art. 10, ultimo comma.

(78) 8bis. Le trasformazioni relative a diversa adibizione, all'interno della stessa categoria d'uso AG1, sara' ammissibile:

a) nel caso di nuove stalle, nel rispetto delle distanze da edifici previste per le nuove costruzioni;
b) nel caso di attivita' di trasformazione e conservazione di prodotti dell'azienda agricola, qualora la specifica attivita' da insediare sia compatibile con gli eventuali insediamenti abitativi limitrofi.

(78) 8tris. FORMAZIONE DEI PIANI DI SVILUPPO

(78) 8tris.1. I piani di sviluppo aziendale sono approvati ai sensi dell'Art. 25 della LR 47/1978 e succ. mod. e int. su istanza dei privati interessati, in base al riscontro di reali e documentate necessita' produttive di ristrutturazione e sviluppo delle attivita' agricola.

(78) 8tris.2. Si potra' far ricorso a tali piani qualora:

a) il privato intenda superare gli Indici di Zona previsti, con esclusione della funzione abitativa e purche' gli incrementi dimensionali siano strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda;
b) debba prevedersi la localizzazione di impianti di stockaggio e/o di lavorazione dei prodotti agricoli, quali cantine sociali e altre attrezzature consortili simili, purche' compatibili con le caratteristiche ambientali e produttive delle zone, e sempre che siano assicurati nei modi opportuni l'accessibilita', le furniture di acqua ed energia elettrica, la depurazione degli scarichi solidi e liquidi e degli effluenti gassosi.

(78) 8tris.3. Il Piano di Sviluppo Aziendale dovra' essere costituito da:

a) elementi previsti dall'art. 21 LR 18/1977 redatti ed elaborati in conformita' con le disposizioni della legge stessa;
b) elaborati e documentazione previsti dal regolamento per l'esame e l'approvazione dei PSA per gli interventi edilizi in zona agricola approvato dalla Provincia ex LR 47/1978, art. 40, e succ. mod. e int., con Del. CP 9.9.1996 N. 52;
c) elaborati cartografici dei progetti relativi agli interventi edilizi e infrastrutturali previsti nel PSA.

*(78) 8tris.4.* *(sub-comma cassato)*

(78) 8tris.5. L'intervento si attua con PDC assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

(78) 8tris.6. Gli stabilimenti classificati come industrie alimentari dovranno localizzarsi nelle aree artigianali e commerciali.

(78) 8quater. AGRITURISMO

(78) 8quater.0. L'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale è regolato dalla Legge Regionale 28.06.1994 n.26 e s.m.i.; le eventuali deroghe ai requisiti strutturali ed igienico - sanitari da applicarsi agli edifici sono quelle ammesse dall'art. 33 della

sopracitata legge e riportati altresì nella Circolare Regionale n. 19 del 24.04.1995 "indirizzo in materia igienico - sanitaria in applicazione della legge Regionale 28.06.1994, n.26 sull'esercizio dell'agriturismo.

(78) 8quater.1. In zona agricola e' ammessa la realizzazione di spazi necessari ad attivita' sportive all'aperto per l'agriturismo quail piscine, maneggio, tiro con l'arco, tennis, palla a volo, gioco delle bocce e simili e relativi servizi igienici, se necessari.

(78) 8quater.2. Questi interventi sono consentiti unicamente in zona agricola normale, nelle aziende agrituristiche iscritte nell'elenco degli operatori agrituristici della Provincia di Rimini, gestito dal Servizio Provinciale Agricoltura, e alle seguenti condizioni:

a) gli spazi necessari per le attivita' sportive all'aperto non potranno superare i limiti minimi regolamentari (ad esempio: per la piscine, la vasca non potrà superare i 250 mq);
b) la realizzazione dei servizi igienici necessari alle attività sportive all'aperto e' ammessa nella misura massima di 100 mq per ogni tipo di attività con altezza non superiore a 3.5 m; nel caso di più attività sportive, i servizi dovranno essere realizzati in un solo edificio delle dimensioni massime di 200 mq;
c) l'area d'intervento per tali attività (spazi coperti e scoperti), individuata planimetricamente, non potrà essere superiore al 5 % dell'intera superficie dell'azienda;
d) dovranno comunque essere osservate le disposizioni del PTPR, nonchè degli strumenti provinciali di programmazione territoriale vigenti e adottati;
e) dovranno comunque essere osservate le alter disposizioni delle presenti norme relative alle zone agricole normali in quanto applicabili.

(78) 8quater.3. Gli interventi si attuano con PDC assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione che ne disciplina contenuti, tempi e modi di attuazione con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico e alle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientali, quail sistemazione e piantumazione, aree di pertinenza, drenaggi delle acque superficiali, consolidamento idrogeologico e igienizzazione degli scarichi.

(78) 9. E.0 - ZONE AGRICOLE NORMALI

(78) 9.1. In tali zone sono ammessi tutti gli interventi, secondo gli indici urbanistici di seguito indicati.

(78) 9.2. Gli interventi previsti nelle Zone E.0 si attuano attraverso i seguenti strumenti:

a) PP di iniziativa pubblica o privata, prevista dai Piani Quinquennali di Sviluppo Agricolo ex LR 12/1975, art.7;
b) PIP ex LS 865/1971, art. 27 ed ex LR 47/1978, art.24 (d), escluso gli allevamenti intensivi;
c) PSA e PSIA di iniziativa privata, proposti dai soggetti ex LR 18/1977 art. 6 e 7 e LR 47/1978, art. 40;
d) PDC gratuita per gli interventi ex LS 10/1977, art. 9;
e) PDC, ex LS 10/1977, artt. 3, 5 e 6, per tutti gli altri casi;
f) DIA gratuita per gli interventi di MS e per gli interventi di RRC ex LS 94/1982, art. 7;
g) Comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per gli interventi di MO, per gli interventi di opere interne ex LS 47/1985, art. 26.

(78) 9.3. Al fine dell'applicazione degli indici di cui ai commi successivi, l'Smi e' rappresentata dall'azienda agricola, in forma singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

(78) 9.5. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni posti nel territorio comunale in proprieta' con contratto di cui alla Legge 03 maggio 1982, n. 203 e successive modifiche ed integrazioni.

*(78) 9.6.* *(sub-comma cassato)*

(78) 9.7. Successivamente all'esecuzione dell'intervento, i terreni in proprieta' dell' azienda la cui superficie fosse stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

(78) 9.8. Per l'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di presentazione dell'istanza, quale risulta dal certificato storico particellare rilasciato dall'UTE.

(78) 9.8.1. Potranno anche essere accettate le misure reali rilevate direttamente e accompagnate da perizia giurata del tecnico rilevante; lo stato di fatto documentera':

a) l'appoderamento in atto con riferimento al rapporto fra edifici e superficie agricola di pertinenza;
b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso (salvo destinazione diversa fissata da PDC).

(78) 9.8.2. Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultano alla data di presentazione dell'istanza costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti NTA, ad esclusione della possibilità di deroga per la costruzione di edifici rurali di servizio destinati all'attività agricola come previsto al comma (78) 9.11.1bis..

(78) 9.8.3. Non possono essere considerati, ai fini edificatori, i terreni gia' utilizzati come indice per il rilascio di PDC successive.

(78) 9.8.4. Nei casi in cui le presenti NTA stabiliscono una (Smi), il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dallo stato di fatto.

(78) 9.8.5. Ai fini della costituzione di una (Smi), i frazionamenti successivi alla data di approvazione del presente PRG possono essere considerati validi soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una (Smi) inferiore a quella fissata dalle presenti NTA;
- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i limiti degli indici urbanistici delle presenti NTA per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono.

(78) 9.9. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, proservizi di altezza inferiore a ml 2,50 ed ogni altro manufatto precario che non sia stato oggetto di precedente concessione/provvedimento abilitativi preventiva od in sanatoria.

## (78) 9.9. NUOVE COSTRUZIONI DESTINATE ALL' ATTIVITA' AGRICOLA

(78) 9.9.1. Le nuove costruzioni rurali ad uso residenziale, di cui al precedente comma 3. lett. a. ed f., sono ammesse solo per i soggetti di cui alla LR 47/78, art. 40 e successive modifiche e integrazioni.

(78) 9.9.2 La (Smi) di cui al successivo comma 9.9.3. sara' verificata sulla base della denuncia aziendale di cui al DL 375/1993, art. 5, da allegare al momento della richiesta di PDC.

(78) 9.9.2bis. La richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere corredata da Relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto a relativo Albo professionale, con annessa Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, allegate alle norme del P.T.C.P. nell'Appendice n. 2 in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta Dichiarazione.

(78) 9.9.3. L'intervento e' ammesso per un unico fabbricato e per un' unica volta dalla data di approvazione del PRG con PDC diretta ed e' soggetto ai seguenti indici urbanistici:

Slp max 300 mq
Smi 6 ha
20 % Slp < Snr < 60 % Slp
H max 7 m
Dc min 5 m
L min 10 m + Ls (fatte salve le norme di cui al Titolo V delle presenti NTA);
Df min 7 m
De/Df max 15 m
Distanza minima dagli allevamenti dell'azienda 40 m
Distanza minima dagli allevamenti esterni all'azienda 100 m

(78) 9.9.4. Le nuove costruzioni dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali proprie delle costruzioni rurali, e potranno realizzarsi solo previo parere di ammissibilita' della CEI.

(78) 9.9.5. Le stalle devono distare almeno 80 m dagli edifici residenziali agricoli e 300 m dalle zone residenziali indicate dal PRG.

(78) 9.10. COSTRUZIONI ESISTENTI DESTINATE ALL' ATTIVITA' AGRICOLA

(78) 9.10.1. Per costruzioni rurali ad uso residenziale esistenti, di cui al precedente comma 3. lett. a ed f., sono ammessi i seguenti interventi :
MO, MS, RRC, RisE, D, IP; A (max = 20 % Slp) e H max =7 m., SE (con aumento della Slp fino al 20 %)
20 % Slp < Snr < 60 % Slp
Gli ampliamenti sono ammessi per i soli fabbricati al servizio di aziende con superficie superiore ad 1,00 Ha e devono rispettare i caratteri tipologici e formali dell'edificio.

(78) 9.10.2. Per le aziende esistenti alla data di adozione del presente PRG, di superficie inferiore a 3 ha, gli interventi di (A) o (SE) sono ammessi fino a 300 mq di (Slp).

(78) 9.10.3. Per tutte le aziende con (Smi) superiore a 3 ha, (A) e (SE) sono consentiti secondo gli indici previsti per le nuove costruzioni.

(78) 9.10.4. Tutti gli interventi di (A) o (SE) sono ammessi con PDC secondo gli indici edilizi indicati al precedente comma 9.9 e potranno realizzarsi solo previo parere di ammissibilita' della CEI.

(78) 9.11. COSTRUZIONI RURALI DI SERVIZIO DESTINATE ALL' ATTIVITA' AGRICOLA

(78) 9.11.1. Questo e' il caso delle costruzioni di cui al precedente comma 3. lett. b., c, d., per i quali sono ammessi gli interventi di: MO, MS, RisE, D, NC, SE, A, S, IP; l'intervento di (NC) o di (A) e' ammesso con PDC soggetto ai seguenti indici urbanistici:

Uf 0,01 mq/mq
Smi > 1,5 ha
Slp max 1.000 mq
H max 6 m (salvo emergenze particolari)
Dc min 10 m
6 m < Df < 60 m
L min 10 m + Ls

(78) 9.11.1bis. In questi casi l'intervento si potrà realizzare:

con PDC (intervento diretto) per Smi > 10,00 ha
sulla base di un PSA per Smi < 10,00 ha

Nel caso di edificazione per intervento edilizio diretto la richiesta di PdC (NC, A, S) dovrà essere corredata da una relazione tecnico-agronomica che illustra, documenta e descrive le reali esigenze produttive dell'azienda.
Per le sole aziende aventi superficie superiore a 5,00 Ha alla data di presentazione dell'istanza, sono ammessi interventi in deroga all'indice di edificabilità stabilito dal presente articolo mediante l'utilizzo di Piano di Sviluppo Aziendale da approvarsi ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m..
La presentazione del P.S.A. non costituisce variante al P.R.G., e pertanto deve seguire le normali procedure di approvazione dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., nel caso sia prevista un'edificazione avente una Slp compresa tra i 1.000 mq. ed i 1.500 mq,.
Tutti gli interventi di nuova edificazione di fabbricati rurali di servizio, compresi quelli in deroga, sono concessi esclusivamente ai titolari di qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale, ai sensi del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99.

(78) 9.11.2. Nell'ambito della superficie realizzabile potra' essere ammessa una quota massima del 20% per destinazioni di cui al comma 3(b)(v) (ricoveri e allevamenti di animali domestici per autoconsumo) fino ad un massimo di 100 mq; per le aziende, dotate di edificio residenziale, inferiori a 3 ha e superiori a 1 ha, e' ammessa la costruzione di un fabbricato di servizio di 100 mq, nel rispetto dei seguenti indici:

H max 6 m (salvo emergenze particolari)
Dc min 10 m
Df min 6 m
L min 10 m + Ls

(78) 9.11.3. Le nuove costruzioni dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali proprie delle costruzioni rurali e potranno realizzarsi solo previo parere di ammissibilita' della CEI.
In particolare tali edifici dovranno essere rispondenti alle seguenti caratteristiche:

- Copertura a due falde con manto in laterizio;
- Superfici esterne delle murature rifinite con intonaco e tinteggiate con colori nella gamma delle terre naturali, oppure con mattoni rustici a faccia a vista;

- Quota delle banchine delle finestre posta ad almeno 1.50 ml rispetto alla quota di pavimento interno finito;
- Non è ammessa la costruzione di pergolati;
- Non è ammessa la costruzione di balconi;
- Eventuali porticati e/o logge verranno computati negli indici urbanistici;
- Distribuzione interna essenziale e potrà dividere la superficie in non più di 3 vani, salvo immobili destinati a lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda agricola singola o associata;
- Non è ammessa la costruzione di soppalchi;
- Non è ammessa la costruzione di servizi igienici, ad eccezione di immobili destinati a lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda agricola singola o associata;
- Infissi esterni tinteggiati;
- Grondaie e pluviali in rame.

(78) 9.12. STRUTTURE ACCESSORIE – RICOVERO ATTREZZI

(78) 9.12.1. L'installazione di strutture in materiale precario di tipo ligneo e' sempre ammessa, indipendentemente dagli indici, mediante PDC, in adiacenza al fabbricato principale alle seguenti condizioni:
Assenza nel terreno in proprietà di altre strutture accessorie e/o di superfici non destinate a residenza e servizi relativi annessi

| | |
|---|---|
| Su | 20 mq |
| H max | 2,50 m |
| Dc min | 10 m |
| L min | 10 m + Ls |

schermatura con piantagioni alberate e/o sieponi per tutto il perimetro esterno.
Il PdC relativo avrà una durata di 5 anni rinnovabili, previa presentazione di fidejussione a garanzia dell'impegno formale di rimozione alla scadenza del termine stabilito nel PdC stesso. Detta fidejussione dovra' essere prestata per un importo pari al costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del manufatto: la mancata rimozione delle opere nei termini previsti comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.
(78) 9.12.2. Negli appezzamenti di superficie superiore ad Ha 1,00 , dove è praticata attività agricola complementare (svolta da soggetti non aventi titolo), purchè privi di edifici rurali di servizio, è consentita la costruzione di piccoli capanni per esclusivo ricovero attrezzi alle seguenti condizioni:

| | |
|---|---|
| Su | 30 mq |
| H max | 3,50 m |
| Dc min | 10 m |
| L min | 10 m + Ls |

Area di pertinenza del manufatto max = mq. 100,00
Tali ricoveri, a carattere provvisorio, saranno autorizzati per una durata di anni 5 rinnovabili, previa presentazione di fidejussione a garanzia dell'impegno formale di rimozione alla cessazione dell'attività. Detta fidejussione dovra' essere prestata per un importo pari al triplo del costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del

manufatto; la mancata rimozione delle opere nei termini previsti comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.

Tali interventi non possono essere realizzati nell'ambito delle Zone di tutela Ambientale e paesistica (art. 47).
Il PdC deve essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo che preveda, in caso di dismissione dell'attività, ovvero di alienazione dei terreni o di frazionamento teso alla riduzione della superficie minima richiesta, il ripristino dell'area nella configurazione morfologica ed ambientale esistente prima dell'intervento in oggetto.

(78) 9.13. IMPIANTI PUBBLICI

(78) 9.13.1. Nelle zone agricole e' ammessa la costruzione di impianti pubblici quali strade, reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, acquedotti e fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.

(78) 9.13.2. Al fine di promuovere lo sfruttamento dell'energia solare e contemporaneamente salvaguardare il paesaggio del territorio agricolo, sono ammessi impianti fotovoltaici non integrati (art. 2 comma B1 DM 19/02/07) con potenze inferiori ai 20 kWp.
Tale soglia non si applica per gli impianti fotovoltaici parzialmente integrati (art. 2 comma B2 DM 19/02/07) e con integrazione architettonica (art. 2 commaB3 DM 19/02/07) su strutture esistenti.
Detti impianti, ad esclusione di quelli con integrazione architettonica su strutture esistenti, non possono essere realizzati nell'ambito delle Zone di tutela Ambientale e paesistica (art. 47).
Gli impianti a terra dovranno essere adeguatamente schermati con piantumazione ad alto fusto e siepe. Le strutture saranno infisse direttamente al suolo ed il terreno dovrà risultare permeabile. L'altezza max delle strutture (H max misurabile da terra) non potrà superare ml. 2,00 rispetto al terreno circostante.
Tali interventi dovranno essere conformi a quanto stabilito nella Delibera di Giunta Provinciale n. 162 del 09/06/2010 avente ad oggetto "Linee guida tecnico amministrative per l'autorizzazione degli impianti dell'energia solare" e ss.mm.ii., atto di recepimento delle disposizioni nazionali e regionali oltre a definire le procedure autorizzative degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili.

(78) 9.14. COSTRUZIONE DI INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO

(78) 9.14.1. Questo e' il caso delle infrastrutture indicate al precedente comma 3(h).
Le costruzioni di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento dei terreni (muri di sostegno, gabbionate, drenaggi, ecc.), impianti e linee tecnologiche, metanodotti, acquedotti, sono soggette al rilascio di DIA; per le strutture atte al trasporto dell'energia o linee telefoniche aeree che interessano le zone sottoposte ai vincoli di rispetto e tutela dovranno essere richieste le dovute autorizzazioni agli enti preposti.

(78) 9.15. FABBRICATI NON DESTINATI ALL' ATTIVITA' AGRICOLA

(78) 9.15.1. Questo e' il caso dei fabbricati indicati al precedente comma 3(i), per i quali sono ammessi gli interventi di: MO, MS, RisE, SE, IP.

(78) 9.15.2. Nel caso i fabbricati esistenti siano di civile abitazione e consistano in edifici contenenti un'unica unità immobiliare, e' consentito l' A fino ad un massimo di 50 mq per (Slp) esistenti < 100 mq e comunque non oltre 150 mq complessivi per (Slp) esistenti > 100 mq, o la ricostruzione dei fabbricati stessi sul medesimo sedime, con PDC.

(78) 9.15.2 bis I fabbricati residenziali in zona agricola non potranno superare i due alloggi, salvo un numero maggiore già esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; gli interventi di RisE che prevedono la trasformazione ad uso residenziale di servizi esistenti, devono garantire il mantenimento del 30% della Slp esistente ad uso servizi. Tale superficie sarà realizzata al piano terra dell'edificio, o in alternativa al piano interrato/seminterrato, purchè adeguatamente raggiungibile con rampe di accesso carrabili, ed a condizione che tale nuova superficie non venga destinata a vani utili di abitazione.

(78) 9.15.2 tris Gli interventi di SE devono essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il richiedente il PdC si impegna alla contestuale realizzazione di un progetto di riqualificazione ambientale dell' area mediante la riduzione delle superfici impermeabili, la nuova piantuazione di specie autocnone, la manutenzione delle reti di scolo.

(78) 9.15.2 quater Gli interventi di SE ed A non sono fra loro cumulabili.

(78) 9.15.3. Indici urbanistici:

| | |
|---|---|
| H max | 7 m |
| De min | 10 m |
| Dc min | 5 m |
| L min | 10 m (fatte salve le norme di cui al Titolo V delle presenti NTA) |

(78) 9.15.4. I fabbricati di civile abitazione considerati, devono essere gia' censiti come urbani all' UTE/NCEU al momento dell'adozione del presente PRG, e comunque, se ancora privi del certificato del NCEU, anche sulla base della LS 413/1991, art. 70, debbono insistere su un terreno di superficie inferiore ad 1 ha, con i limiti indicati al comma 9.8.1/5 del presente articolo.

(78) 9.15.4bis. Sono consentiti vani tecnici per superfici non superiori a 20 mq.

(78) 9.15.4ter. Questi nuovi interventi dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali proprie delle costruzioni rurali e potranno realizzarsi solo previo parere di ammissibilita' della CQ.

(78) 9.15bis. STRUTTURE TEMPORANEE PER ATTIVITA' DEL TEMPO LIBERO

(78) 9.15bis.1. In queste zone e negli ambiti fluviali di cui all' Art. 47.1 delle presenti NTA possono essere previsti capanni non di carattere fisso per attivita' del tempo libero.

*(78) 10. E.1 - ZONE PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO DOMESTICO*
*(comma cassato)*

(78) 11. E. 2 - ZONE PER SERRE FISSE

(78) 11.1. Queste zone sono destinate per l' utilizzo di strutture di cui al presente articolo, precedente comma 3(g).

(78) 11.2. In queste zone sono ammesse soltanto strutture "stagionali a tunnel" e la manutenzione e la riqualificazione delle strutture esistenti alla data di adozione del presente PRG.

(78) 11.3. Non sono ammesse strutture diverse da quelle "stagionali a tunnel".

(78) 11.4. Non e' ammessa l'abitazione di servizio.

*(78) 12. E.3 - ZONE PER AGRITURISMO (comma cassato)*

(78) 12bis. E.4 - ZONE AGRICOLE D'INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE, AMBIENTALE O PAESISTICO

(78) 12bis.1. Il PRG individua nella Tav. P.4.4.1 le "zone agricole d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico", prescrivendo per gli stessi interventi e destinazioni d'uso come indicato nei successivi commi.

*(78) 12bis.2. (sub comma cassato)*

*(78) 12bis.3. (sub comma cassato)*

(78) 12bis.4. I parcheggi privati andranno realizzati ex LS 122/1989 (1 mq x 10 mc di costruzione), anche con nuovi volumi, di H max = 2,50 m, ove sia dimostrata l'impossibilita' di ricavarli nei volumi esistenti, e comunque non ricavati al di sotto del piani d'imposta dell' edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe d'accesso; tali volumi andranno realizzati con forme e materiali in armonia con la presente Disciplina Particolareggiata.

(78) 12bis.5. Sono prescritti i seguenti interventi e destinazioni d'uso ammissibili (con riferimento alle rispettive sigle di cui al Titolo III delle presenti norme) per ciascuna "unita' minima d'intervento" (UMI), con riferimento numerico di cui alla Tav. P.4.4.1:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 1 | interventi: | MO MS IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 2 | interventi: | RipT IP MDU ..... | d. duso: | AB AG2 |
| UMI 3 | interventi: | RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 4 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 5 | interventi: | RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 6 | interventi: | MO MS RipT IP MDU . | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 7 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 8 | interventi: | MO MS RisE IP MDU ... | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 9 | interventi: | RRCb IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 10 | interventi: | RRCb IP MDU ..... | d. d'uso: | AB T2 AG2 |
| UMI 11 | interventi: | MO MS RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 12 | interventi: | MO MS RisE IP MDU .... | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 13 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 14 | interventi: | MO MS RipT IP MDU ... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 15 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 16 | interventi: | MO MS RisE IP MDU | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 17 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 18 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 19 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 20 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 21 | interventi: | MO MS RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 22 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 23 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB T5 (attività culturali) |
| UMI 23bis | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| | | La UMI viene catastalmente individuata, alla data di adozione della presente variante 2/2010, al NCEU al Fg 7 mappale 56 e relativi subalterni | | |
| UMI 24 | interventi: | RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 25 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 26 | interventi: | MO MS RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 26bis | interventi: | MO MS RisE IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| | | Per l'intervento di RisE si rimanda al contenuto dell'art. 36 della L.R. 47/1978 categoria A3<br>E' ammessa la realizzazione di interrato sotto il sedime del fabbricato esistente (Hmax < 2,50ml) | | |
| UMI 27 | interventi: | MO MS RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 28 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 29 | interventi: | MO MS RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 30 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 31 | interventi: | RipTIP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 32 | interventi: | MO MS IP MDU ..... | d. d'uso: | AB T2 R |
| UMI 33 | interventi: | MO MS IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 34 | interventi: | RisE IP MDU P Parcheggio pubblico e privato da convenzionarsi con l'AC e realizzazione e cessione di marciapiede ml. 100 su via Collina con pubblica illuminazione e parapetto<br>Prescrizioni:<br>"a. in fase esecutiva si limitino gli effetti dell'impermeabilizzazione e si garantisca un'idonea regimentazione delle acque superficiali di versante;<br>b. si garantisca la salvaguardia dell'assetto geomorfologico originario, mantenendo l'andamento altimetrico del versante e limitando movimentazioni terra quali sterri e riporti;<br>c. si salvaguardino i filari di essenze arboree ad alto fusto esistenti, presenti all'interno ed ai margini dell'area di intervento;<br>d. si tuteli l'assetto panoramico dell'area attraverso la messa a dimora di alberature e siepi in modo da garantire l'unitarietà del sistema paesaggistico con l'area circostante;" | d. d'uso: | AB T2 |
| UMI 35 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | T5 (attrezzature pubbliche) |
| UMI 36 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 37 | interventi: | RipTIP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 38 | interventi: | MO MS RisE RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 39 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| UMI 40 | interventi: | MO MS RisE IP MDU .... | d. d'uso: | AB T5 (attrezzature pubbliche) |
| UMI 41 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 42 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU ... | d. d'uso: | AB T5 (attività culturali) |
| UMI 43 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 44 | interventi: | MO MS RisE IP MDU | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 45 | interventi: | RRCb IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 46 | interventi: | MO MS RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 47 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 48 | interventi: | MO MS RRCa IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 49 | interventi: | RRCb RRal MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 T5 (attrezzature pubbliche) |
| UMI 50 | interventi: | RRCb IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 51 | interventi: | MO MS RisE IP MDU .... | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 52 | interventi: | MO MS RisE IP MDU .... | d. d'uso: | AB AG1 AG2 |
| UMI 53 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 54 | interventi: | MO MS RRCb IP MDU ... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 55 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU .. | d. d'uso: | AB T5 (attività culturali) |
| UMI 56 | interventi: | MO MS RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 57 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 58 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 59 | interventi: | RipT IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 60 | interventi: | MO MS RisE IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 61 | interventi: | MO MS RipT IP MDU | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 62 | interventi: | MO MS RRCa IP MDU .. | d. d'uso: | AB T5 (attività culturali) |
| UMI 63 | interventi: | RRCb IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 64 | interventi: | RRCb IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 65 | interventi: | MO MS IP ..... | d. d'uso: | AB |
| UMI 66 | interventi: | RipT IP MDU ..... | d. d'uso: | AB AG2 |
| UMI 67 | interventi: | MO MS RisE IP MDU | d. d'uso: | AB T2 |

(78) 12bis.6. In tutti i casi in cui venga consentito il recupero o cambio d'uso per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricolo di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, non possono essere realizzati nuovi edifici abitativi.

## Art. 79 Zone F: zone per attrezzature pubbliche di interesse generale

(79) 1. Queste zone sono destinate alle attrezzature e ai servizi di livello extra-comunale, esistenti o in previsione.

(79) 2. Il PRG individua le seguenti "sub-zone":

F.1 Zone parchi comprensoriali e grandi attrezzature per lo sport

F.2 Zone per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale

F.3 *Cassate*

(79) 3. Gli interventi sono soggetti all'approvazione di "progetto di opera pubblica", ovvero a PUP di iniziativa privata, salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole "sub-zone".

(79) 4. Per le aree gia' destinate a questo uso alla data di adozione del PRG, le singole destinazioni restano confermate e vincolate all'uso attuale; qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi commi relativi alle singole categorie, l' AC o gli enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

(79) 5. Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dall' AC o dall' ente istituzionalmente preposto dovra' essere convenzionato con l' AC per garantire l'uso pubblico delle strutture e per disciplinare le modalità di gestione.

(79) 5bis. Nelle aree ricadenti in ambiti normati dal PTCP, art. 22, comma 3, vale quanto disposto dallo stesso PTCP.

(79) 6. F.1 - ZONE PER PARCHI COMPRENSORIALI E GRANDI ATTREZZATURE PER LO SPORT

(79) 6.1. Queste zone sono destinate a :

F.1.a. Parchi a scala comprensoriale o territoriale;

F.1.b. Grandi impianti sportivi di rilevanza urbana e territoriale.

(79) 6.1bis. Per le aree ricadenti nelle "Aree di Ricarica della Falda idraulicamente connesse all'Alveo – ARA" perimetrale nella Tav. "D" del P.T.C.P. 2007, si applicano le prescrizioni di cui dall' art. 3.3 delle N.T.A. P.T.C.P. 2007 medesimo. In particolare non sono ammesse nuove attività comportanti l'estrazione di materiale litoide e non come prescritto all'art. 2.1, comma 3 delle Norme del P.T.C.P. 2007, non sono consentiti nuovi interventi di riduzione della permeabilità del suolo come prescritto dall'art. 3.3 comma 1 lett. b) delle norme del P.T.C.P. 2007 e gli eventuali manufatti edilizi possono essere realizzati solo se soddisfano le condizioni di cui all'art. 3.3, comma 1 lett. d) delle Norme del P.T.C.P. 2007.

(79) 6.2. Per le AREE (F.1.a) l'intervento potra' essere attuato con le modalità indicate all'art. 1 comma 5 lett. a) delle presenti N.T.A. e riguardera' la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco, lo sport e la ricreazione purchè le stese siano amovibili e precarie, la realizzazione di servizi igienici, di depositi per materiali e attrezzature necessari per la manutenzione delle attrezzature stesse e di cabine elettriche, idriche e del gas. Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, e chioschi). Se esistenti dovranno essere riutilizzati gli edifici esistenti. La realizzazione di nuove strutture è subordinata alla dimostrazione dell'effettivo uso a complemento del parco.

(79) 6.3. In caso di intervento effettuato da soggetti diversi dal Comune o Ente Competente, dovrà essere presentato un PUP sul quale si esprimeranno espressamente i competenti Uffici Comunali e la CQAP.

(79) 6.3bis. L'insieme delle attrezzature individuate al precedente comma 2 devono rispettare i seguenti indici:

| | |
|---|---|
| Uf | 0,03 mq/mq |
| H max | 4 m |
| Slp max | 250 mq |

Smi 2 ha
Detti manufatti dovranno avere carattere di amovibilità e di precarietà (strutture precarie in legno), e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del terreno, se non quella minima derivante dalla (Sc) dell'edificio stesso, se non nei casi tassativamente stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.

(79) 6.4. Le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere, per ogni ha di (Ai), nella misura minima di 250 mq), viabilita' pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde.

(79) 6.5. Per le AREE (F.1.b) l'intervento potrà essere attuato con le modalità indicate all'art. 1 comma 5 lett. a) delle presenti N.T.A. e riguardera' la realizzazione delle attrezzature preposte allo sport nel rispetto dei regolamenti vigenti, la creazione, difesa ed incremento del verde e la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta. Tutti gli interventi dovranno avere carattere di amovibilità e di precarietà. Potrà essere attuato con le modalità indicate all'art. 1 comma 5 lett. a) delle presenti N.T.A.

(79) 6.6. I parcheggi (permeabili) sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilità dei posti intorno all'area, con il minimo del 5% della (Ai).

(79) 6.7. Le aree libere da parcheggi e da attrezzature vanno sistemate a verde e percorsi ciclo-pedonali.

(79) 6.8. Saranno consentite limitate attrezzature per il ristoro (bar, e chioschi), oltre a depositi per materiali e attrezzature, cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture alla dimostrazione dell'effettivo uso a servizio dell'attività sportiva. Tutte le strutture dovranno essere amovibili e precarie
L'insieme delle attrezzature individuate al presente comma devono rispettare i seguenti indici:
Uf 0,03 mq/mq
H max 4 m
Slp max 250 mq
Smi 2 ha
Detti manufatti dovranno avere carattere di amovibilità e di precarietà (strutture precarie in legno), e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del terreno, se non quella minima derivante dalla (Sc) dell'edificio stesso, se non nei casi tassativamente stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.
In caso di intervento effettuato da soggetti diversi dal Comune o Ente Competente, dovrà essere presentato un PUP sul quale si esprimeranno espressamente i competenti Uffici Comunali e la CQAP.

## (79) 7. F.2 - ZONE PER ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

(79) 7.1. Queste zone sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio di diversa natura aventi rilevanza urbana e territoriale, non rientranti nelle definizioni di cui al precedente comma 6: servizi sociali, servizi di enti assistenziali, attrezzature culturali, attrezzature ricreative, servizi amministrativi, cimiteri, impianti tecnologici rilevanti, servizi pubblici o di uso pubblico in genere.

(79) 7.2. In queste zone, l' intervento sara' d' iniziativa pubblica o potrà essere attuato anche da privati, mediante convenzionamento con l'Amministrazione

Comunale o Ente Competente, previo rilascio di atto necessario da parte dell' AC sentiti i pareri degli uffici comunali competenti e della CQAP.

(79) 8. *(comma cassato)*

## Art. 80 Zone G: zone per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale

(80) 1. L'insieme di queste aree e' suddiviso in quattro categorie:

G.1 Aree per l'istruzione
G.2 Aree per attrezzature d'interesse comune
G.3 Aree attrezzate a verde, per il gioco e lo sport
G.4 Aree per parcheggi pubblici

(80) 2. Per le aree gia' destinate a questo uso alla data di adozione del PRG, le singole destinazioni restano confermate, fatte salve le diverse prescrizioni del PRG medesimo come da cartografia alle Tavv. P.4.1 e P.4.3; qualora l' organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi commi relativi alle singole categorie, l'AC o gli enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

(80) 3. Ogni intervento potrà essere attuato con le modalità indicate all'art. 1 comma 5 lett. a) delle presenti N.T.A., salvo diversa specifica prescrizione stabilita nei successivi commi .

(80) 3bis. Nelle aree ricadenti in ambiti normati dal PTCP, art. 22, comma 3, vale quanto disposto dallo stesso PTCP.

(80) 3tris. Nelle "aree da escludere da interventi di nuova edificazione", cosi' come individuate nella Relazione Geologica, e segnatamente a Santo Marino Stazione e Trebbio, non saranno ammessi interventi di NC.

(80) 3quater.Fermo restando che non venga pregiudicata l'attuazione delle previsioni delle singole zone, prevista dal P.R.G., nel caso si verifichi la necessità, dovuta tra l'altro al miglior assetto dell'area interessata, in accordo tra le parti, nella zona omogenea "G" è ammessa anche la realizzazione di tratti di viabilità di collegamento con la viabilità generale.

(80) 4. G.1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

(80) 4.1. Queste aree sono destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici e privati parificati fino al grado dell'obbligo; comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi, spazi di servizio, aree di manovra, ecc., con esclusione dei parcheggi per il pubblico).

(80) 4.2. Possono essere destinate a:

1. asili nido e scuole materne;
2. scuole elementari;
3. scuole medie dell'obbligo.

(80) 4.3 La nuova edificazione dovra' rispettare oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

Uf 0,5 mq/mq
H max 11 m

(80) 4.4. L'intervento sara' soggetto a progetto unitario o a PUP e si applicheranno gli standard ex DM 18.12.1975 sull' edilizia scolastica.

(80) 4.5. Almeno meta' della (Sf) dovra' essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

(80) 4.6. Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: minimo 15% della (Sf) da ricavarsi esternamente alla recinzione.

(80) 4.6bis. 4.7. Ogni intervento di nuova attrezzatura scolastica dovra' preliminarmente verificare la "valutazione previsionale del clima acustico" ex LS 447/1995, art. 8, comma 3.

(80) 4.8. Relativamente all'area scolastica si Santo Marino, inserita nella "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua Art. 22 P.T.C.P.)", si precisa che:

a. in fase di progettazione attuativa, si dovrà redigere, secondo quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 673/2004, apposita valutazione del clima acustico, ai sensi della L. 447/95 art. 8 comma 3, al fine di verificare l'idoneità dell'area destinata all'insediamento;
b. l'area verrà utilizzata esclusivamente come superficie pertinenziale al previsto insediamento per l'istruzione;
c. Il nuovo plesso scolastico (composto da scuola materna, elementare, media) verrà realizzata entro l'area non inserita nel vincolo di cui all'ex art. 22 del P.T.C.P.;
d. In tale area, ricadente all'interno della perimetrazione dei terrazzi idrauliticamente connessi all'alveo dell'integrazione del PAI, al fine di salvaguardare la ricarica della falda ed il sostegno alle portate di magra del Parecchia, si applicano altresì le prescrizioni limitative di cui all'art. 9, comma 4.2 lett. a) delle Norme di Piano Stralcio.

(80) 5. G.2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

(80) 5.1. Queste aree sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla citta' di diversa natura: servizi sociali e sanitari, servizi scolastici, servizi di enti assistenziali, attrezzature religiose, attrezzature culturali (musei, biblioteche), servizi amministrativi, attrezzature ricreative (centri civici, cinema, circoli vari e arene per spettacoli), servizi pubblici in genere.

(80) 5.2. Sono a loro volta suddivise in:

1. aree per attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente ivi compreso scuole);
2. aree per attrezzature culturali (musei, biblioteche, spazi per mostre o esposizioni permanenti, ecc), ricreative (circoli vari) e civiche (uffici, enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.).

(80) 5.3 La nuova edificazione e' soggetta, a seconda delle caratteristiche e dell' entita' dell'intervento, ad intervento diretto di iniziativa pubblica o a PUP di iniziativa privata, e dovra' rispettare, oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti, le seguenti prescrizioni:

Uf 0,5 mq/mq
H max 11 m

(80) 5.4. Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle

attrezzature, con il minimo del 15% della (Sf); le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde.

(80) 5.5. In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti e' ammessa la conservazione degli eventuali superiori indici esistenti.

(80) 6. G.3 - AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT[2]

(80) 6.1. Queste aree, per spazi pubblici esistenti o previste, sono destinate:
a) a verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco;
b) aree per attrezzature sportive e spettacoli viaggianti.

(80) 6.1bis. L'area identificata come "parco laghi ex acquedotto" è inedificabile. Ricade inoltre nelle "Aree di Ricarica della Falda idraulicamente connesse all'Alveo – ARA" come da Tav. "D" del P.T.C.P. 2007, per cui vale il dispositivo di cui dall' art. 3.3 del P.T.C.P. 2007 medesimo.

(80) 6.2. Per le aree di cui al precedente comma 6.1.a l'intervento potra' essere esclusivamente di iniziativa pubblica e riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, la realizzazione di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino e di cabine elettriche, idriche e per il gas.

(80) 6.3.Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), oltre a depositi per materiali e attrezzature, cercando in primo luogo la possibilita' di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento del parco.

(80) 6.4. L'insieme delle attrezzature di cui al comma precedente devono rispettare i seguenti indici:
Uf 0,03 mq/mq
H max 4 m

(80) 6.5. L'area dedicata alle attrezzature coperte e scoperte non puo' superare complessivamente il 10% dell'intera superficie dell'intervento; le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della superficie d'intervento), viabilita' pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde.

(80) 6.6. Per le aree di cui al precedente comma 6.1.b, ad esclusione delle specifiche contenute nel successivo comma 6.6bis, l'intervento e' soggetto all'approvazione di "progetto di opera pubblica" ovvero a PUP di iniziativa privata; l'intervento dovra' rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:
Uf 0,1 mq/mq
H max 4 m

(80) 6.6bis. In fase di ampliamento del Centro Sportivo Comunale, valgono le seguenti prescrizioni:
Uf 0,1 mq/mq;
H max 8 m
È consentita la realizzazione di attività commerciali al dettaglio e/o di ristoro (T2) per un massimo del 10% della (Slp) complessiva (esistente e/o complessiva) e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai 400 mq.

[2] Le parti normative evidenziate con colore giallo (art. 80.6.6 e art. 80.6.6bis) sono state introdotte con la variante parziale 1/2010 al P.R.G., approvata con atto di Consiglio Comunale n. _____ del 04.06.2010. Tali modifiche verranno rese definitive a seguito di pubblicazione sul BUR della delibera di C.C. di approvazione

Inoltre, dovranno prevedersi opere atte alla sistemazione idraulico-agraria del pendio sovrastante secondo le modalità contenute al Par. 3 della relazione geologica appositamente predisposta ed allegata alla Variante 2/2007, i necessari sbancamenti dovranno essere contenuti da opere di sostegno non provvisionali e le fondazioni del fabbricato in previsione non dovranno interferire negativamente con il fabbricato adiacente esistente[3].

(80) 6.7. I parcheggi, in superficie o interrati, sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilita' dei posti intorno all'area, con il minimo del 20% della superficie complessivo dell' intervento; le aree libere da parcheggi e da attrezzature vanno sistemate a verde.

(80) 6.8. E' consentita la realizzazione di attivita' commerciali al dettaglio e/o di ristoro (T2) per un massimo del 5% della (Slp) realizzabile e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai 400 mq.

(80) 6.9. In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti e' ammessa la conservazione degli eventuali superiori indici esistenti.

(80) 7. G.4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

(80) 7.1. Queste aree, esistenti o previste, sono destinate all' effettivo utilizzo per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

(80) 7.2. Le nuove realizzazioni terranno conto della necessita' di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, alberature, ecc.

(80) 7.3. Gli interventi sono soggetti all'approvazione di "progetto di opera pubblica", ovvero a PUP di iniziativa privata.

(80) 7.4. Parcamento minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto ogni 25 mq di (Sf).

(80) 7.5. I parcheggi dovranno essere realizzati con adeguata alberatura.

---

[3] Osservazioni e prescrizioni da seguire nella Costruzione Centro Sociale Polivalente presso il Centro Sportivo Comunale – introdotte in fase di approvazione della Variante al P.R.G. 1/2010:
Evidenziando che l'area destinata al nuovo edificio è contigua al piede di un'area classificata in dissesto per un fenomeno di frana attiva, in fase attuativa occorrerà valutare le possibili interferenze tra l'area in dissesto e l'edificio destinato a centro sociale polivalente posizionato al piede della stessa area, valutando anche i relativi impatti e specificando gli eventuali interventi di mitigazione. Sarà necessario limitare gli effetti di impermeabilizzazione che potrà avere l'ampliamento dell'area destinata a parcheggio e adottare sistemi costruttivi, materiali edilizi e garantire prestazioni energetiche tali da poter mitigare gli impatti ambientali dell'intervento.
In fase di progettazione attuativa dovrà essere predisposta la valutazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95, art. 8, c. 4. Si dovranno, inoltre, verificare le eventuali ricadute ambientali negative sui ricettori esistenti e quindi, considerare la necessità di predisporre le adeguate opere di mitigazione.
Le previsioni che saranno attuate dovranno essere conformi al PTCP/V della Provincia di Rimini e relative NTA (Approvati con Delibera G.P. n. 61 del 23.10.2008).
In fase di progettazione attuativa dovrà rispettarsi la vigente regolamentazione igienico-edilizia sulle caratteristiche dei locali.
Qualora si intenda acquisire il parere sul progetto preliminare del centro sociale polivalente dovrà presentarsi specifica richiesta al Servizio Territoriale ARPA e al Servizio Sanitario Regionale.

# TITOLO IX

# NORME TRANSITORIE E FINALI

## Art. 81 Fabbricati oggetto di condono edilizio

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di DIA o PDC in sanatoria, ai sensi del Titolo IV della LS 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino il venire in essere di un nuovo organismo edilizio.

2. Possono altresi' essere accorpati i volumi comunque autorizzati o legittimati per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi a terra nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal CodCiv.

3. Le opere come sopra sanate possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso per un adeguamento, anche parziale, alle destinazioni di zona.

## Art. 82 Barriere architettoniche

Per tutti gli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno essere rispettate le norme di cui alla LS 118/1971 e il relativo Regolamento d'Attuazione del DPR 384/1978 e a quanto dispone la LS 13/1989 e il relativo DM 236/1989, oltre a quanto e' indicato alla LS 104/1992, artt.23/24/28 e al DPR 503/1996, in tema di progettazione senza barriere architettoniche e per facilitare l'accessibilita' alle persone in stato di minoranza fisica.

## Art. 83 Cabine elettriche

Qualora non ostino, a giudizio dell'AC, e sentita la CQAP, motivi estetico-ambientali , igienico-sanitario o di interesse pubblico, o prescrizioni sulle distanze di rispetto ex DM 16.01.1991, DPCM 23.04.1992 e L.R. 30/2000 e ss.mm.ii., è ammessa la costruzione delle cabine elettriche o corpi tecnici consimili:

- sul confine di due o piu' lotti, qualora servano tutte le costruzioni che sorgono sugli stessi lotti;
- ad una distanza di almeno ml. 1,50 dai confini di proprietà privati;
- a confine stradale.

Tali strutture dovranno essere mimetizzate con siepi sempreverdi.

## Art. 84 Unita' Minima di Intervento in Zona E

Ai fini della costituzione dell'unita' minima di intervento (UMI) nella zona agricola sono da considerarsi validi anche gli atti privati, sottoscritti anche dopo l'adozione del PRG fra ex-mezzadro e proprietario, in conseguenza della LS 203/1982.

## Art. 85 Costruzioni esistenti in contrasto con il PRG

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con il PRG non possono essere oggetto di interventi di: NC, A, S, RisU.
2. Tutti gli altri interventi sono ammessi purche' non modifichino la destinazione d' uso in atto, salvo che la nuova destinazione sia tra quelle consentite nella zona in cui si trova il fabbricato, ne' aumentino la (Slp).
3. Per i fabbricati esistenti che abbiano, sulla rispettiva area di pertinenza, un (Uf) maggiore di quello ammesso dalle "Norme Particolari di Zona" sono consentiti tutti gli interventi, fatto salvo il comma 1 del presente articolo, purche' si conservi la (Slp) esistente e sia verificato Q < 40 %, nel rispetto dell' Hmax consentita nella zona e delle prescrizioni in materia di destinazioni d' uso.
4. Per gli edifici in contrasto con le sole norme riguardanti le distanze, sono consentiti, anche gli interventi di (RisE) con aumento della (Slp) e di adeguamento igienico, entro le quantita' ammesse nelle singole zone, purche' le parti nuove rispettino le prescrizioni di zona in materia di distanze.
5. Per gli edifici in contrasto con le sole norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade) e compresi in fasce di rispetto (stradali, fluviali, degli elettrodotti, cimiteriali e simili) e' consentita anche la (RisE).
6. Nelle Zone E – ad esclusione degli edifici inseriti in zona E.4 - e' sempre ammesso il trasferimento delle costruzioni rurali esistenti, dall' ambito delle predette fasce, in aree poste al di fuori di esse, con conservazione della (Slp) preesistente anche se eccedente i limiti di zona; il rilascio delil Pdc e' subordinato al preventivo impegno (adeguatamente garantito) alla demolizione del fabbricato esistente entro tre mesi dall' ultimazione del nuovo fabbricato.

## Art. 86 Concessioni Edilizie in contrasto con il PRG

1. Le Concessioni Edilizie rilasciate prima dell' adozione del PRG che risultassero in contrasto con le previsioni di quest' ultimo resteranno valide per la normale durata di validita' prevista dal RE e dalla legislazione vigente.
2. Tali Concessioni Edilizie non potranno essere rinnovate.

## Art. 87 Spese legali per la cessione di aree all' AC

In tutti i casi in cui e' prevista la cessione di aree all' Amministrazione Comunale, le spese legali necessarie (frazionamenti catastali, notarili, registrazioni, trascrizioni, etc.) saranno a carico del cedente le aree medesime, ovvero del richiedente il Pdc.