

COMUNE DI TORRIANA

PROVINCIA DI RIMINI

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

progettista:

Dott. Arch. RENATO URBINATI

Via Isei, 2 - CESENA

**APPROVAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
N. 884 DEL 03.06.1997**

DELIBERA DEL CONDIGLIO COMUNALE PER

ADOZIONE

CONTRODEDUZIONE

N° 14 DEL 10.03.1995

N° 48 DEL 29.11.1996

IL SINDACO

IL SEGRETARIO CAPO

IL TECNICO COMUNALE

OGGETTO :

**NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE**

ELABORATO

4

INDICE GENERALE

Indice generale

Elenco abbreviazioni usate nel testo

Leggi o Normative richiamate nei testi:

A - Leggi Nazionali

B - Leggi Regionali

CAPO 1° -DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e operatività del P.R.G.

Art. 2 - Edificabilità dei suoli

Art. 3 - Facoltà di deroga

Art. 4 - Elaborati costituenti il nuovo P.R.G.

Art. 5 - Classificazione del territorio in zone

CAPO 2° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6 - Programmi Pluriennali di Attuazione del P.R.G.

Art. 7 - Strumenti attuativi del P.R.G.

Art. 8 - Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica -

Art. 9 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata -
Programmi integrati di intervento

Art. 10- Piani di Recupero di Iniziativa Privata -
Programmi di recupero urbano

Art. 11- Contenuto dei Piani di Iniziativa Privata

Art. 12- Attuazione dei Piani di Iniziativa Privata

Art. 13- Realizzazione dei Piani di Iniziativa Privata

Art. 14- Piani di Sistemazione Urbanistica

Art. 15- Convenzioni

Art. 16- Opere ed oneri di urbanizzazione

Art. 17- Interventi edilizi diretti

Art. 18- Concessione onerosa

Art. 19- Concessioni convenzionate

Art. 20- Concessioni gratuite

Art. 21- Autorizzazione

Art. 22- Opere interne

Art. 23- Manutenzione ordinaria

- Art. 24- Sanatorie edilizie
- Art. 25- Varianti o Varianti in corso d'opera

CAPO 3° - MODALITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

- Art. 26- Categorie d'intervento
- Art. 27- Manutenzione ordinaria
- Art. 28- Opere interne
- Art. 29- Manutenzione straordinaria
- Art. 30- Restauro scientifico
- Art. 31- Restauro e risanamento conservativo
- Art. 32- Ristrutturazione edilizia
- Art. 33- Ristrutturazione urbanistica
- Art. 34- Demolizione con o senza ricostruzione
- Art. 35- Nuove edificazioni
- Art. 36- Variazione della destinazione d'uso
- Art. 37- Opere varie

CAPO 4° - INDICI URBANISTICO - EDILIZI

- Art. 38- Indici urbanistici
- Art. 39- Indici edilizi
- Art. 40- Applicazione degli indici

CAPO 5° - NORME DI ZONA

- Art. 41-Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

■ Zone territoriali culturali ambientali "A" e "Bo"

- Art. 42- Norme di intervento della Zona A - Centri e Nuclei Storici
 - 1. Definizioni
 - 2. Contenuti della disciplina particolareggiata
 - 3. Modalità e livelli di intervento
 - 4. Classificazione tipologica
 - 5. Categorie normative
 - A1) Restauro scientifico
 - A2) Restauro e risanamento conservativo
 - A3) Ristrutturazione edilizia

- A4) Ristrutturazione urbanistica
- A5) Manutenzione ordinaria
- A6) Manutenzione straordinaria
- A7) Lavori interni
- 6. Destinazione d'uso
- 7. Contenuto dei Piani Particolareggiati e Piani di Recupero
- 8. Modalità di presentazione del progetto
- 9. Metodologia d'intervento
- 10. Disposizioni transitorie e finali

Art. 43- Norme d'intervento della Zona "Bo" di interesse storico -
documentario o di antichi insediamenti antropici

■ **Zone territoriali omogenee residenziali B e C**

Art. 44- Destinazioni d'uso ammesse

Art. 45- Zone residenziali sature

Art. 46- Zone residenziali asteriscate soggette a piano di sistemazione urbanistica

Art. 47- Zone C : aree residenziali di espansione in corso di attuazione o con P.P. già approvato

Art. 48- Zone C: aree residenziali di espansione

Art. 48 bis - Zone C: aree residenziali di espansione di Palazzo

Zona A: Nucleo Storico di Palazzo

Zona B0: Corpi edilizi di interesse storico - documentario di antichi insediamenti antropici

Art. 48 Ter - Zone C: aree residenziali di espansione loc. Gemmiano

■ **Zone territoriali omogenee produttive D**

Art. 49- Destinazioni d'uso ammesse

Art. 50- Zone D 1C aree produttive di completamento destinate all'industria e all'artigianato

Art. 51- Zone D 1E aree produttive sottoposte a Piano di Recupero

Art. 52- Zone D2: aree per attività estrattive

Art. 53- Zone D3C: aree di completamento per attività commerciali e artigianato di servizio - ricettive e ricreative - attività amministrative e direzionali - attività per il tempo libero.

■ **Zone territoriali omogenee agricole E**

- Art. 54- Zone destinate all'agricoltura e usi agricoli e zone di tutela
- Art. 55- Zone agricole sottoposte a vincoli di rispetto e di tutela
- Art. 56- Zone agricole normali
- Art. 57- Costruzioni agricole ad uso abitativo per la residenza colonica
- Art. 58- Costruzioni rurali di servizio
- Art. 59- Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e di tipo domestico
- Art. 60- Lagoni di accumulo
- Art. 61- Manufatti per la trasformazione di prodotti o sottoprodotti agricoli in fertilizzanti organici ed emendanti
- Art. 62- Fabbricati rurali per attività agricole produttive
- Art. 63- Costruzione di serre fisse
- Art. 64- Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo
- Art. 65- Fabbricati non destinati all'attività agricola

■ **Zone territoriali omogenee per attrezzature pubbliche e servizi sociali F - G**

- Art. 66- Zone F: aree per attrezzature urbano territoriali
- Art. 67- Zone G: aree per attrezzature comuni
- Art. 68- Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature

■ **Zone a vincolo speciale**

- Art. 69- Zone a vincolo cimiteriale
- Art. 70- Zone destinate alla viabilità

CAPO 6° - NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 71- Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.
- Art. 72- Barriere architettoniche
- Art. 73- Cabine elettriche
- Art. 74- Unità minima di intervento in zona agricola
- Art. 75- Edifici residenziali sprovvisti di autorimesse
- Art. 76- Distanze minime dai confini
- Art. 77- Centro abitato da consolidare
- Art. 78- Zone geomorfologicamente sensibili

ELENCO ABBREVIAZIONI USATE NEI TESTI

A.I.	Area d'Insediamento
C.C.	Consiglio Comunale
C.E.	Commissione Edilizia
DELIB.	Delibera
D.C.	Distanza dai confini
D.E.	Distanza fra edifici
D.L.	Decreto Legge
D. Leg.	Decreto legislativo
D.M.	Decreto Ministeriale
D.S.	Distanza dai confini su strada
D.C.R.	Delibera del Consiglio Regionale
D.P.C.M.	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.P.R.	Decreto Presidente della Repubblica
H.I.	Altezza interna dei locali
H.M.	Altezza massima del fabbricato
L.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale

LL.PP.	Lavori Pubblici
N.C.T.	Nuovo catasto terreni
N.C.E.U.	Nuovo catasto edilizio urbano
P.	Piano
P.P.	Piano Particolareggiato
P.A.E.	Piano Attività Estrattive
P.I.P.	Piani delle aree da destinare ai nuovi Insediamenti Produttivi
P.L.V.	Produzione Lorda Vendibile
P.P.A.	Programmi Pluriennali d'Attuazione
P.E.E.P.	Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
P.P.I.P.	Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.T.P.	Piano Territoriale Provinciale
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
R.C.	Rapporto di copertura
R.D.	Regio Decreto
S.C.	Superficie complessiva
S.F.	Superficie fondiaria
S.P.D.S	Servizio Provinciale Difesa del Suolo risorse idriche e forestali
S.T.	Superficie territoriale
S.U.	Superficie utile netta abitabile
S.CP.	Superficie coperta
S.M.I.	Superficie minima d'intervento
S.N.R.	Superficie non residenziale
S.U.L.	Superficie utile lorda
T.U.	Testo Unico

T.U.L.S.	Testo Unico delle Leggi Sanitarie
U.F.	Indice di utilizzazione fondiaria
U.T.	Indice di utilizzazione territoriale
U.T.E.	Ufficio Tecnico Erariale

LEGGI O NORMATIVE RICHIAMATE NEI TESTI

A - LEGGI NAZIONALI

R.D. 523/04	Regio Decreto 25 Luglio 1904, n° 523 T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.
R.D. 3267/23	Regio Decreto 30 Dicembre 1923, n° 3267 Vincolo idrogeologico-Regolamento di esecuzione - R.D. 1126/26.
R.D. 1443/27	Regio Decreto 29 Luglio 1927, n° 1443 Disciplina per la ricerca e la coltivazione delle miniere nel Regno.
R.D. 1775/33	Regio Decreto 11 Dicembre 1933, n° 1775 T.U. sulle acque e sugli impianti elettrici.
R.D.1265/34 T.U.L.S.	Regio Decreto 27Luglio 1934, n° 1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie) - Dell'Igiene del suolo e dell'abitato.
L. 1089/39	Legge Nazionale 1 Giugno 1939, n° 1089 Tutela delle cose di interesse artistico e storico.
L. 1497/39	Legge Nazionale 29 Giugno 1939, n° 1497 Protezione delle bellezze naturali.
L. 1150/42	Legge Nazionale 17 Agosto 1942, n° 1150 Legge urbanistica

- L. 62/53 Legge Nazionale 10 Febbraio 1953, n° 62
Costituzione e funzionamento degli organi regionali di controllo deleghe.
- L. 1357/55 Legge Nazionale 21 Dicembre 1955, n° 1357
Modifiche a disposizione della legge urbanistica 17-08-1942, n° 1150, sui piani regolatori e della legge 27-10-1951, n° 1402, sui piani di ricostruzione.
- D.P.R.1363/59 Decreto Presidente della Repubblica 1 Novembre 1959, n° 1363. Approvazione del regolamento per la progettazione, costruzione ed esercizio degli sbarramenti di ritenuta (dighe e traverse).
- L. 58/63 Legge Nazionale 4 Febbraio 1963, n° 58
Codice della Navigazione
- L. 756/64 Legge Nazionale 15 Settembre 1964, n° 756
Norme in materia di contratti agrari.
- L. 847/64 Legge Nazionale 29 Settembre 1964, n° 847
Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18-4-1962, n° 167.
- L. 765/67 Legge Nazionale 6 Agosto 1967, n° 765
Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17-8-1942, n° 1150.
- D.M.1404/68 Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968, n° 1404
Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'Art. 19 della legge 6 Agosto 1967, n° 765
- D.M.1444/68 Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, n° 1444
Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi

- destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o delle revisioni di quelli esistenti, ai sensi dell'Art. 17 della legge 6 agosto 1967, n° 765 (Standard urbanisti - edilizi).
- L. 11/71 Legge Nazionale 11 Febbraio 1971, n° 11
Nuova disciplina dell'affitto dei fondi rustici.
- L. 118/71 Legge Nazionale 3 Marzo 1971, n° 118
Conversione in legge del D.L. 30-1-1971, n° 5, e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi di guerra.
- L. 865/71 Legge Nazionale 22 Ottobre 1971, n° 865
Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17-8-1942, n° 1150; 18-4-1962, n° 167; 29-9 1964, n° 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale agevolata e convenzionata.
- CIRC.118/72 Circolare 14 Gennaio 1972, n° 118
MIN. LL. PP. Linee elettriche e turbativa del paesaggio.
- L. 64/74 Legge Nazionale 2 Febbraio 1974, n° 64
Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- L. 153/75 Legge Nazionale 9 Maggio 1975, n° 153
Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura.
- L. 320/75 Legge Nazionale 5 Luglio 1975, n° 320
Modifiche agli Artt. 1, 21 e 40 della L. 11 giugno 1971, n° 426 sulla disciplina del commercio.
- L. 352/76 Legge Nazionale 10 Maggio 1976, n° 352

Attuazione della direttiva CEE sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate.

- L. 10/77 Legge Nazionale 28 Gennaio 1977, n° 10
Norme sull'edificabilità dei suoli e modifiche alla legge 22-10-1971, n° 865, recante norme sulla espropriazione per pubblica utilità. "LEGGE BUCALOSSI".
- D.M.801/77 Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977, n° 801
Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.
- CIRC. 1918/77 Circolare 16 Novembre 1977, n° 1918
MIN. LL.PP. - Concessione di edificare. Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali.
- L. 1/78 Legge Nazionale 3 Gennaio 1978, n° 1
Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- D.P.R.384/78 Decreto Presidente della Repubblica 27 Aprile 1978, n° 384
Regolamento d'attuazione dell'Art. 27 della legge 30-3-1071, n° 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.
- L. 457/78 Legge Nazionale 5 Agosto 1978, n° 457
Norme per l'edilizia residenziale.
- D.P.R.753/80 Decreto Presidente della Repubblica 11 Luglio 1980, n°753
Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto.
- D.M.24-3-82 Decreto Ministeriale 24 Marzo 1982
Norme tecniche per la progettazione e la costruzione delle dighe di sbarramento.
- L. 94/82 Legge Nazionale 25 Marzo 1982, n
Conversione in legge, con modifiche, del D.L.23/1/82,n°9

concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.

- L. 203/82 Legge Nazionale 3 Maggio 1982, n° 203
Norme sui contratti agrari.
- D.P.R.915/82 Decreto Presidente della Repubblica 10 Settembre
1982, n°915.
Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa rifiuti,
n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e
dei policlorotrifenili e n. 78/319 relativa ai rifiuti tossici e
nocivi.
- DELIB.27/7/84 Delibera Interministeriale 27 Luglio 1984
COM. INTERMIN. SMALT. RIFIUTI - Disposizioni per la
prima applicazione dell'Art. 4 del D.P.R. 10-9-1982, n.
915, concernente lo smaltimento dei rifiuti.
- L. 47/85 Legge Nazionale 28 Febbraio 1985, n° 47
Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-
edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere
edilizie. "CONDONO EDILIZIO"
- CIRC.3357/25/85 Circolare 30 Luglio 1985, n° 3357/25
MIN. LL.PP. - Legge 28-2-1985, n° 47; D.L. 23-4-1985,
n°146, convertito nella Legge 21-6-1985, n° 298. Art. 7,
comma 7: Elenco dei rapporti riguardanti opere e
lottizzazioni abusivamente iniziate.
- L. 431/85 Legge Nazionale 8 Agosto 1985, n° 431
Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27-
1985, n° 312, concernente disposizioni urgenti per la
tutela delle zone di particolare interesse ambientale.
- D.P.R.236/88 Decreto Presidente della Repubblica 24 Maggio1988,n°236
Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la
qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi
dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n° 183.

- L. 13/89 Legge Nazionale 9 Gennaio 1989, n° 13
Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- L. 122/89 Legge Nazionale 24 Marzo 1989, n° 122
Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del T.U. sulla disciplina della circolazione stradale, approvata con D.P.R. 15-6-1959, n° 393. "LEGGE TONIOLI"
- L. 183/89 Legge Nazionale 18 Maggio 1989, n° 183
Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo.
- D.M.236/89 Decreto Ministeriale 14 Giugno 1989, n° 236
Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- L. 283/89 Legge Nazionale 4 Agosto 1989, n° 283
Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 13 giugno 1989, n° 227, recante provvedimenti urgenti per la lotta all'eutrofizzazione delle acque costiere del Mare Adriatico e per l'eliminazione degli effetti.
- L. 142/90 Legge Nazionale 8 Giugno 1990, n° 142
Ordinamento delle autonomie locali.
- D.P.R. 285/90 Decreto Presidente della Repubblica 10 Sett.re 1990, N 285
Approvazione del regolamento di polizia mortuaria
- D.P.C.M. 57/91 Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 Marzo 1991, n°57
Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

- L. 413/91 Legge Nazionale 30 Dicembre 1991, n° 431
Disposizioni per ampliare le basi imponibili, ecc.....;
(obbligo dell'accatastamento di costruzioni rurali
destinate ad abitazione di persone)
- D.L.99/92 Decreto Legge 27 Gennaio 1992, n° 99
Attuazione della direttiva 86/278/CEE concernente la
protezione dell'ambiente, in particolare del suolo,
nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione in agricoltura.
- L. 179/92 Legge Nazionale 17 Febbraio 1992, N. 179
Norme per l'edilizia residenziale pubblica.
LEGGE BOTTA - FERRINI
- L. 104/92 Legge Nazionale 5 Aprile 1992, n° 104
Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i
diritti delle persone handicappate.
- DPCM23/4/92 Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992
Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e
magnetico generati alla frequenza industriale nominale
(50Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.
- D.L.285/92 Decreto Legislativo 30 Aprile 1992, n° 285
Nuovo Codice della strada.
- D.L.375/93 Decreto Legislativo 11 Agosto 1993, n° 375
Contributi unificati in agricoltura.
- L. 493/93 Legge Nazionale 4 Dicembre 1993, N. 493
Disposizioni per accelerazione degli investimenti ed il
sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei
procedimenti in materia edilizia
- D.P.R. 425/94 Decreto Presidente della Repubblica 22 Aprile 1994,
n°425
Regolamento recante disciplina dei procedimenti di
autorizzazione all'abilità, di collaudo statico e di
iscrizione al catasto. (Norma di Regolamento Edilizio)
- D.Leg.626/94 Decreto Legislativo 19 Settembre 1994, N. 626

Attuazione delle direttive 89/391/CEE,
89/654/CEE,89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE,
90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il
miglioramento della sicurezza e della salute dei
lavoratori sul luogo di lavoro.Come modificato ed
integrato ai sensi del :D. Leg. 19 Marzo 1996 N. 242.

D.M. 16/1/96

DECRETO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

16 GENNAIO 1996

Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche

D.M. 113/96

DECRETO MINISTERIALE 15 Maggio 1996, N. 113 -

"Criteri di analisi e valutazione dei rapporti di

sicurezza relativi ai depositi di gas e petrolio liquefatto

(G.P.L.).

B. - LEGGI REGIONALI

- L.R. 18/77 Legge Regionale 5 Maggio 1977, n° 18:
Attuazione delle direttive del consiglio delle comunità europee per la riforma dell'agricoltura.
- L.R. 2/78 Legge Regionale 12 Gennaio 1978, n° 2:
Programmi pluriennali di Attuazione degli strumenti urbanistici di cui alla Legge 28 Gennaio 1977, n° 10.
- L.R. 13/78 Legge Regionale 2 Maggio 1978, n° 13:
Nuove norme sulle funzioni regionali in materia di cave e torbiere.
- L.R. 26/78 Legge Regionale 1 Agosto 1978, n° 26:
Modificazioni ed integrazioni della legge regionale 24 Marzo 1975, in materia urbanistica - Norme in materia ambientale.
- L.R. 47/78 Legge Regionale 7 Dicembre 1978, n° 47:
Tutela e uso del territorio.
- L.R. 23/80 Legge Regionale 29 Marzo 1980, n° 23:
Norme per l'acceleramento delle procedure relative gli strumenti urbanistici, nonché norme modificative ed integrative delle leggi regionali 31 gennaio 1975 n° 12, 24 marzo 1975 n° 18, 12 gennaio 1978 n°2, 2 maggio 1978 n° 13, 1°agosto 1978 n° 26, 7 dicembre 1978 n° 47 e 13 marzo 1979 n° 7.
- L.R. 30/81 Legge Regionale 4 Settembre 1981, n° 30:
Incentivi per lo sviluppo e la valorizzazione delle risorse forestali, con particolare riferimento al territorio montano.
Modifiche ed integrazioni alla leggi regionali 25 maggio 1974, n° 18 e 24 gennaio 1975, n° 6.
- DELIB.1466/82 Delibera Consiliare Regionale 14 Ottobre 1982, n°1466:
Individuazione dei Comuni obbligati ad adottare il Programma Pluriennale di Attuazione degli strumenti urbanistici di base.
- L.R. 32/88 Legge Regionale 17 Agosto 1988, n°32
Disciplina della acque minerali e termali, qualificazione e sviluppo del termalismo.

- L.R. 36/88 Legge Regionale 5 Settembre 1988, n° 36
Disposizione in materia di programmazione e
Pianificazione territoriale
- L.R. 46/88 Legge Regionale 8 Novembre 1988, n° 46:
Disposizioni integrative in materia di controllo delle
trasformazioni edilizie ed urbanistiche.
- D.C.R.3109/90 Delibera del Consiglio Regionale 19 Marzo 1990, n°3109:
Normative per l'autorizzazione a costruire sbarramenti
di ritenuta e relativi bacini con invasi.
- L.R. 17/91 Legge Regionale 18 Luglio 1991, n° 17:
Disciplina delle attività estrattive.
- L.R. 1/93 Legge Regionale 5 Gennaio 1993, n° 1:
Riordina delle comunità montane.
- DELIB.1388/93 Delibera Consiliare Regionale 28 Gennaio 1993,
n° 1338:
Approvazione del Piano Territoriale Paesistico
Regionale (P.T.P.R.).
- DELIB.1551/93 Delibera Consiliare Regionale 14 Luglio 1993, n° 1551:
Decisioni sulle osservazioni presentate al Piano
TerritorialePaesistico Regionale - approvazione definitiva
(P.T.P.R.).
- L.R. 6/95 Norme in materia di programmazione e pianificazione
territoriale, in attuazione della L. 142/90, e modifiche e
integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia.

CAPO 1°-DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e operatività del P.R.G.

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

Sono, in particolare, soggette alle disposizioni del P.R.G. le seguenti attività :

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

Art. 2 - Edificabilità dei suoli

Area edificabile è quella dotata di opere di urbanizzazione primarie necessarie al tipo di insediamento richiesto.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile, secondo le previsioni delle tavole di P.R.G. vigente, non conferisce titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria.

Ove il terreno non sia servito totalmente o parzialmente dalle opere di urbanizzazione nella misura e con le caratteristiche previste dalle presenti Norme, o indicate nelle tavole di P.R.G., l'opera progettata può essere autorizzata o concessionata solo nel caso in cui chi intende edificare si impegni a eseguire o completare le opere di urbanizzazione stesse con congrue garanzie, o con convenzioni da registrare e/o da trascrivere nei competenti pubblici registri o con apposito atto, preventivamente approvato dal Consiglio Comunale, susseguentemente, vi sarà la cessione gratuita al Comune, con l'impegno garantito dal privato richiedente o suoi aventi causa, della manutenzione, almeno decennale, del suolo e delle opere di urbanizzazione eseguite.

Nel caso in cui il Comune abbia eseguito o sia in corso di realizzazione tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria, i richiedenti l'autorizzazione o concessione edilizia, verseranno gli oneri di urbanizzazione stabiliti con

deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche della Regione, prima del ritiro dell'atto autorizzativo.

Il certificato di abitabilità o agibilità o usabilità non potrà essere rilasciato se non dopo aver ottemperato agli obblighi di cui ai commi precedenti.

Art. 3 - Facoltà di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle prescrizioni del presente P.R.G. , limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici, ai sensi dell'Art. 41 quater della L. 765/67; tale facoltà è subordinata al preventivo nulla osta dei competenti organi, ai sensi dell' Art. 3 della L. 1357/55 e succ. mod..

Nel Regolamento Edilizio Comunale potranno essere previste disposizioni più specifiche per deroghe a norme e regolamenti.

Restano comunque ferme le limitazioni previste nella L. 1089/39 richiamate all'Art. 54 della L.R. 47/78, modificata con la L.R. 23/80.

Art. 4 - Elaborati costituenti il Nuovo P.R.G.

Il P.R.G. è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale:
2. Inquadramento sub-regionale: 1:25.000
 - Grandi infrastrutture viarie
 - Sistema delle connessioni
 - Sistema della viabilità comunale
 - Centri prevalenti comunali
3. Progetto
 - 3/A -Sintesi della zonizzazione 1:10.000
 - 3/B -Zonizzazione complessiva 1: 5.000
 - N° 2 Tavole
 - 3/C -Zonizzazione centri 1: 2.000
 - N° 4 Tavole
4. Norme tecniche d'attuazione
5. Relazione geologica
6. Allegati

Art. 5 - Classificazione del territorio in zone

Il territorio comunale è suddiviso secondo zone territoriali omogenee ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ..

Nell'ambito di tale zona sono individuabili eventuali sottozone cui afferiscono disposizioni specifiche.

Le zone omogenee sono:

- **Zone A** :relative ad insediamenti, complessi urbani, edifici di valore storico, artistico o ambientale (zona A) ; e complessi rurali antropici. (zona Bo) ;
- **Zone B** :residenziali di completamento per comparti ad edilizia satura e comparti di completamento con sistemazione urbanistica;
- **Zone C** :residenziali di espansione e per insediamenti turistico-residenziali;
- **Zone D** :a prevalente funzione produttiva di completamento o di espansione;
- **Zone E** :per destinazione agricola, ad usi agricoli di trasformazione e zone di tutela ambientale ;
- **Zone F** :per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di uso pubblico;
- **Zone G** :aree per attrezzaturari comuni;
- **Zone soggette a vincoli speciali** :
 - zone a vincolo cimiteriale;
 - zone destinate alla viabilità.

CAPO 2°-STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6 - Programmi Pluriennali di Attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. viene attuato tramite il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) di cui all'Art. 13 della L. 10/77 ed alla L.R. 2/78 e succ. mod. ed integ..

Il Comune dovrà predisporre il P.P.A. e adottarlo in base alla Delibera Regionale n. 1466/3162 del 14/10/1982, in quanto coordina tutti gli interventi sia pubblici che privati in considerazione delle previsioni di spesa pubblica e in rapporto alle indicazioni degli strumenti di programmazione regionali.

La durata del P.P.A. varia da tre a cinque anni e può venire modificato e integrato non prima di un anno dall'approvazione; sarà comunque revisionato ad ogni variante generale del P.R.G.

Il Comune, con delibera consiliare, può procedere all'esproprio delle aree indicate nel P.P.A. qualora i privati non abbiano presentato istanza completa di concessione.

Sono consentiti, non soggetti al P.P.A., gli interventi previsti all'Art. 9 della L.10/77, oltre agli interventi di cui all'Art. 6 della L. 94/82.

E in particolare:

- Per la L. 10/77, Art. 9:

1. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della L. 153/75;
2. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
3. per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;
4. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;

5. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
6. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
7. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Restano ferme le norme di cui agli Artt. 29 e 31 secondo comma, della L. 1150/42, e succ. mod. ed integ., riguardanti opere nazionali pubbliche o fabbricati da eseguire su suolo demaniale.

- Per la L. 94/82 Art. 6 interventi:
 1. diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Art. 31, primo comma, lettere **b) c) d)** della L. 457/78, sottoindicati;
 2. da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
 3. da realizzare su aree comprese nei piani di zona.
- L'Art. 31 L. 457/78 indica:

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

 - a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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;
 - b)** interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché 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 di uso;
 - c)** interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d)** interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edili mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle L.L. 1089/39 e 1497/39, e succ. mod. ed integ..

Art. 7 - Strumenti attuativi del P.R.G.

Sono strumenti attuativi del P.R.G. quegli strumenti urbanistici, di iniziativa pubblica e privata, i quali, nell'ambito delle disposizioni del P.R.G. stesso specificano in dettaglio le caratteristiche e le modalità di esecuzione degli interventi previsti.

Qualora gli strumenti attuativi sotto indicati dovessero comportare:

- varianti al P.R.G.;
- interessano vincoli paesaggistici ai sensi della L. 1497/39;
- interventi edilizi che interessino una superficie superiore a mq. 30.000 o 30.000 mc.;

è necessario l'invio alla Giunta Regionale, come prevede l'Art.3 della L.R. 46/88 per eventuali osservazioni, prima dell'approvazione.

Tali strumenti sono così definiti:

A) Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.);
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani delle aree da destinare ai nuovi Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica;

B) Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata;
- Piani di Recupero di Iniziativa Privata;

- Programmi integrati di intervento come definiti dagli Artt. 20 e 21 della L.R. 6/95 ;
- Piani di sistemazione urbanistica;

C) Interventi edilizi diretti:

- Concessioni onerose;
- Concessioni convenzionate;
- Concessioni gratuite;
- Autorizzazioni;
- Opere interne;
- Ordinaria manutenzione;
- Sanatorie edilizie;
- Varianti o Varianti in corso d'opera.

Gli strumenti urbanistici preventivi sia pubblici che privati verranno trasmessi alla Giunta Regionale, per conoscenza, in base all'Art. 3, comma 3° della L.R. 46/88.

Art. 8 - Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica

Gli strumenti urbanistici si attuano in conformità alle relative Leggi Regionali o Nazionali in particolare la L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., la L. 457/78, e secondo i tempi indicati dal P.P.A..

Come già previsto all'Art. 7 lettera A):

1. Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.I.P.) come regolati agli Artt. 20, 21, 22, della L.R. 47/78.
2. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) come regolati all'Art.23 della L.R. 47/78;
3. Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) come regolati all'Art. 24 della L.R. 47/78;
4. Piani di recupero di iniziativa pubblica, come regolati al Titolo IV della L. 457/78 e i primi 4 commi dell' Art. 21 L.R. 47/78.
5. Programmi di recupero urbano come definiti dall'Art. 11 della L. 493/93.

6. Programmi integrati di interventi, come regolati all'Art. 16, commi 1 e 2 della L. 179/92, e definito dagli Artt. 20 e 21 della L.R. 6/95

Art. 9 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata **Programmi integrati di intervento**

Sulla base dell'Art. 25 della L.R. 47/78, e succ. mod. ed integ. di seguito in estratto, i Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.

Secondo le previsioni del P.P.A., con apposita deliberazione consiliare, il Comune invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato.

Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo, dovranno predisporre il progetto del piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune di cui all'Art. 11 delle presenti Norme.

Il Piano prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato agli organi di decentramento il cui territorio è interessato dal piano stesso.

Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre il termine di 30 giorni dal ricevimento del piano: decorso tale termine il Consiglio Comunale, procede ai successivi adempimenti, sentita la Commissione Edilizia.

Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva ai sensi dell'Art. 59 della L. 62/53.

Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere, all'interno di detti perimetri, attraverso il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o attraverso l'esproprio, secondo quanto prescrive il quarto comma del precedente Art. 6.

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata può permettere lo scorporo dal 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 così 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 all'Art. 9 della L. 10/77.

L'Amm.ne Com.le può, anche su iniziativa di Privati, promuovere la formazione e approvare un programma integrato di interventi di cui al punto 6. del precedente Art. 8.

Art. 10 - Piani di Recupero di Iniziativa Privata
Programmi di recuperi urbani

Sulla base dell'Art. 30 e del Titolo IV della L. 457/78, escluso il 2° comma, e con le procedure degli Artt. 21, primi quattro commi, 25 e 26 della L.R. 47/78 e della L. 1150/42, i proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposta di Piani di Recupero, aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme per gli edifici e le aree comprese nel Piano di Recupero stesso.

Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale, che con apposita deliberazione, autorizza la redazione del progetto di Piano di Recupero.

Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo Art. 15.

Il Piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prendere visione, ed è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso; tale deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito; i proprietari direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, le opposizioni al Piano stesso.

Gli organi di decentramento esprimono il proprio parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del Piano; decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.

Il Piano di recupero di Iniziativa Privata diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, abbia riportato il visto di legittimità di cui all'Art. 59 della L. 62/53.

L'Amministrazione Comunale può, anche su iniziativa di Privati, promuovere la formazione e approvare programmi di recupero urbano di cui al punto 5. del precedente Art. 8.

Art .11 - Contenuto dei Piani di Iniziativa Privata

Il contenuto dei piani di iniziativa privata di cui agli Artt. 9 e 10 delle presenti Norme, deve essere adeguato a quanto disposto dalla L. 765/67, e dal D.M. 1444/68, oltre che alle eventuali emanande disposizioni del Governo Regionale.

Per i piani di iniziativa privata, fra i quali devono essere annoverati i piani di lottizzazione convenzionata, si richiedono i seguenti elaborati:

1. planimetria catastale in scala 1:2.000, con l'indicazione delle proprietà interessate al piano, accompagnata dagli estratti recanti tutti gli elementi sufficienti alla documentazione delle dimensioni catastali e dell'eventuale rilievo delle singole parti e dell'intera area, documentazione che verrà fatta ai fini dei calcoli di densità e delle quote da destinarsi ai servizi;
2. planimetria stralciata dal P.R.G. con l'indicazione delle aree interessate dal P.P. e delle relative destinazioni, nonchè degli eventuali vincoli e servitù;
3. rilievo topografico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, maglia ml. 10 x ml. 10, curve di livello con equidistanza di ml. 1 oltre a sezioni lungo il perimetro, e centralmente, sia trasversali che longitudinali e nella misura necessaria a definire l'altimetria del terreno; rilievo e descrizione delle alberature esistenti, ed eventuali manufatti edilizi;
4. planimetrie di progetto in scala 1:500 contenenti le seguenti indicazioni:
 - aree destinate all'urbanizzazione primaria come indicato al successivo Art. 16 con schema della sistemazione delle aree a verde, percorsi pedonali, marciapiedi, sedi stradali, parcheggi, alberature ecc.;
 - rete delle infrastrutture tecnologiche primarie con gli schemi di allacciamento agli impianti esistenti o previsti;
 - aree destinate all'urbanizzazione secondaria;
 - forma, dimensione e caratteristiche delle aree destinate all'edificazione; a questo livello non è obbligatorio indicare esattamente la forma degli edifici previsti quanto, invece, tutti quegli elementi sufficienti a fissare le cubature e le destinazioni d'uso in termini di superfici utili, oltre che a

- garantire l'osservanza delle norme di P.R.G. in merito ad altezze, distacchi, rapporti di copertura ecc;
- eventuali utilizzazioni del sottosuolo, localizzazione dei servizi e impianti centralizzati e dei parcheggi ed autorimesse privati;
 - sezioni, prospetti schematici, in scala appropriata, eventuali plastici, e visioni prospettiche d'insieme, se necessari per valutare l'impatto ambientale sul territorio;
5. tabella riassuntiva dei dati urbanistici, edilizi e della normativa di P.R.G. concernenti il progetto e verifica della osservanza degli indici e degli standards urbanistici;
 6. relazione tecnica ed economica concernente le caratteristiche delle opere da eseguire;
 7. documentazione fotografica dello stato di fatto e dell'ambiente circostante;
 8. nel caso che i piani investano aree già estesamente edificate, dovrà prodursi una indagine urbanistica tendente ad illustrare le caratteristiche fisiche e socio-economiche di tali aree;
 9. individuazione di eventuali corpi tecnici (cabina enel, cabine contatori, centraline ecc.) e degli allacciamenti delle opere di urbanizzazione che verranno considerati separatamente in sede di concessione.

Art. 12 - Attuazione dei Piani di Iniziativa Privata

L'attuazione del Piano di iniziativa privata avviene ad opera dei privati richiedenti, secondo le modalità temporali della programmazione comunale degli interventi (P.P.A.) o come previsto agli Artt. 20 e 21 della L.R. 6/95 e previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Allo scopo di disciplinare uniformemente, sotto il profilo tecnico-giuridico tale materia, il Comune adotta uno schema di convenzione tipo contenente i principi, i criteri e le modalità esecutive di carattere generale, sulla base del successivo Art. 15.

La convenzione, stipulata fra il Comune e le proprietà interessate, riguarda i modi e i tempi di attuazione e comporta l'assunzione, da parte dei privati, dei relativi oneri.

Le aree da cedere, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le proposte progettuali, dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale tramite gli Uffici, Tecnico e Urbanistico, preposti, sentiti tutti gli organi consultivi.

La convenzione, inoltre, dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire agli eventuali acquirenti, in caso di vendita di lotti o frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità dei proprietari originariamente convenzionati.

Ai sensi dell'Art. 28, della L. 1150/42 e succ. mod. ed integ., le aree per le urbanizzazioni primarie non sono monetizzabili e la esecuzione o il potenziamento delle opere relative devono, di norma, essere effettuate direttamente dai proprietari convenzionati.

L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà 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.

In ogni caso e in ogni zona, prevista nelle tavole di P.R.G., il proprietario o i proprietari di aree o di immobili hanno la facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale un Piano di iniziativa privata.

Il Sindaco, coadiuvato dagli Uffici, Tecnico e Urbanistico, sentita la Commissione Edilizia, ed eventualmente gli organi decentrati e consultivi, può chiedere alla proprietà dell'area una edificazione unificata e urbanisticamente più corretta e consona alle esigenze urbanistiche e sociali del Comune, regolamentato da apposito piano.

Nei casi previsti dal P.R.G. ed in quelli di cui al comma precedente, qualora i privati non provvedano nei termini fissati dal P.P.A., oppure quando vi abbiano provveduto in modo non adeguato alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, il Sindaco può procedere d'ufficio alla redazione di un P.P. di iniziativa pubblica da attuarsi secondo le procedure di cui al precedente Art. 8, in applicazione del disposto dell'Art. 2 della L.R. 2/78, in attuazione della L. 10/77.

Nei casi in cui nelle tavole di P.R.G. siano previsti e disegnati le destinazioni delle varie opere di urbanizzazione (parcheggi, verde pubblico, allargamenti stradali, ecc.) valgono le stesse considerazioni indicate al successivo Art. 14 comma 3°.

Art. 13 - Realizzazione dei Piani di Iniziativa Privata

I proprietari, avvenuta l'approvazione e l'attuazione con la stipulazione della convenzione, del Piano particolareggiato di iniziativa privata, dovranno presentare il progetto per ottenere la relativa Concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (lottizzazione).

I progetti, a firma di tecnico abilitato, dovranno contenere l'esatta conformazione delle opere che si andranno a realizzare; saranno provvisti di particolari per la precisa definizione delle opere necessarie e comunque dovranno essere conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 14 - Piani di Sistemazione Urbanistica

I Piani di sistemazione urbanistica sono obbligatori per quelle aree previste nelle tavole di P.R.G..

I proprietari dei terreni edificabili, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia dovranno presentare un Piano di sistemazione urbanistica, anche per stralci funzionali, soggetto anch'esso a concessione o autorizzazione comunale, da concordare con gli Uffici Tecnico e Urbanistico del Comune.

In tale Piano dovrà essere prevista e poi attuata dai proprietari stessi, la sistemazione dell'area al di fuori del lotto edificabile come indicato nella tavola di P.R.G., che può anche essere parzialmente modificata, in accordo con gli Uffici purchè mantenga le superfici indicate, le destinazioni d'uso e le opere da realizzare ; tutte le opere indicate possono essere eseguite anche singolarmente per stralci funzionali.

Sono da prevedere i parcheggi, i marciapiedi, l'area verde pubblica attrezzata, l'eventuale allargamento stradale, la predisposizione degli impianti tecnologici mancanti ecc..

Con atto unilaterale d'obbligo, da registrare e/o da trascriversi nei competenti pubblici registri sulla base dei successivi Artt. 15 e 16 e congrua garanzia finanziaria finalizzata all'adempimento degli obblighi derivanti dall'atto stesso, il cui importo sarà rapportato alle opere da eseguire e al valore del terreno, aumentato almeno del 20%, il proprietario si impegnerà a cedere al Comune l'area, sistemata urbanisticamente, e con le opere di urbanizzazione come prevede il punto 2 dell'Art. 28 e il 3° comma dell'Art. 37 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., e con gli impegni ed obblighi indicati al 3° comma dell'Art. 2 delle presenti Norme.

Tutti gli atti indicati dovranno essere esperiti comunque, prima del rilascio della Concessione edilizia.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità/usabilità, il proprietario concessionario, a proprie cura e spese, dovrà cedere gratuitamente, con atto pubblico, le aree stesse al Comune, complete delle opere di urbanizzazione primarie.

L'area a verde, che eccede gli standards urbanistici minimi di legge, potrà essere monetizzata, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, anziché ceduta, al prezzo corrente di mercato delle aree agricole, e rimarrà di proprietà privata, ma inedificabile.

Nelle zone omogenee "B", in particolari situazioni di difficile realizzazione, totale o parziale, del parcheggio previsto, da valutare unitamente agli Uffici Tecnico e Urbanistico del Comune, è possibile monetizzare la realizzazione dello stesso parcheggio, in luogo della cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi e opere di urbanizzazione primaria, il tutto come prevede l'art. 18 L.R. 6/95.

Nelle zone "D", ai fini del calcolo degli indici urbanistici, la S.M.I. è definita, in cartografia, dalla delimitazione di zone soggette a sistemazione urbanistica se inserita con perimetrazione.

Art. 15 - Convenzioni

Sulla base del 2° comma Art. 22 della L.R. 47/78, di seguito in stralcio, i progetti dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata vengono approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione deve prevedere:

1. la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte al successivo Art. 16;
2. l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle urbanizzazioni da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
3. gli elementi progettuali di massima dei manufatti da realizzare, la suddivisione delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
4. l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria e delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo quanto stabilito nelle tabelle parametriche regionali, in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

5. i tempi di realizzazione delle successive fasi d'intervento, nonchè i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
6. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
7. le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonchè delle destinazioni d'uso fissate nel piano e nel progetto di intervento;
8. il riparto degli oneri delle spese tra le proprietà interessate, nel caso il Piano comprenda diverse proprietà.

Art. 16 - Opere ed oneri di urbanizzazione

A - Sono opere di urbanizzazione primaria ai fini dell'Art. 5 della L. 10/77 le opere sottoelencate:

- le strade; sono tali le sedi viabili, comprensive di marciapiedi, piste ciclabili, aiuole, verde spartitraffico e fasce alberate interne, e gli accessi e svincoli alla viabilità urbana principale; le dimensioni delle sedi stradali sono indicate all'Art. 70 delle presenti Norme.
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di almeno un posto auto per abitante convenzionale insediabile; si intendono 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; l'entità e la conformazione di tali spazi sono stabilite dalle presenti Norme e dai Piani di iniziativa pubblica o privata;
- le fognature e gli impianti di depurazione; sono 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;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, 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 della forza motrice, sono comprese le opere di allacciamento alla rete principale urbana, salvo il garantire le condizioni di reale erogazione di detti servizi;
- la pubblica illuminazione; si considerano le reti e gli apparecchi per una sufficiente illuminazione degli spazi pubblici e privati;

- il verde attrezzato nella misura di mq. 6 per abitante convenzionale insediabile; si considerano tali quelle aree a verde, di immediato servizio agli edifici, da mantenersi a cura dei proprietari; le entità, caratteristiche e attrezzature di tali aree sono regolamentate dalle norme di zona del presente P.R.G., nonché dagli elaborati di eventuali strumenti esecutivi dello stesso P.R.G., tali aree possono essere conteggiate tra le urbanizzazioni secondarie, per le superfici eccedenti i mq. 6 per abitante convenzionale insediabile;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non avente carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Le opere di urbanizzazione primaria costituiscono requisiti indispensabili per l'edificazione; tali opere devono essere eseguite a regola d'arte in conformità a quanto stabilito dagli Uffici Tecnico e Urbanistico comunali e corrispondere ai requisiti di progetto dei Piani, nonché alla normativa specifica del P.R.G..

B- Sono opere di urbanizzazione secondaria, in riferimento al D.M. 2/4/68, n. 1444 sugli standards urbanistici, nonché all'Art. 4 della L. 847/64, integrato dall'Art. 44 della L. 865/71 e all'Art. 5 della L. 10/77, quelle sottoelencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq. 6 per abitante convenzionale insediabile;
- i mercati, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie nella misura di mq. 2,8 per abitante convenzionale insediabile;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq. 1,2 per abitante convenzionale insediabile;
- gli spazi pubblici o di uso pubblico, attrezzati a parco e per lo sport nella misura di mq. 6 per abitante convenzionale insediabile;
- i parcheggi pubblici disegnati nelle tavole di Piano concordato con gli Uffici Tecnico e Urbanistico comunali.

Tale elencazione non è definitiva, potendo essere integrata da disposizioni regionali o da deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di oneri e opere di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definitive della Regione.

Negli strumenti urbanistici preventivi relativi agli insediamenti residenziali permanenti, le aree da cedere oltre a quelle destinate all'urbanizzazione primaria, non possono essere inferiori a mq. 16 per ogni abitante

convenzionale insediabile, oltre la superficie per i parcheggi, considerando, almeno, un posto auto per ogni abitante convenzionale insediabile.

Negli interventi relativi alle zone di sistemazione urbanistica, deve essere attrezzata e ceduta al Comune una superficie di aree di parcheggio pubblico nella misura indicata nelle tavole di P.R.G., oltre allo spazio per eventuale allargamento stradale, creazione di marciapiede, e area per verde pubblico attrezzato, il tutto come indicato al precedente Art. 14.

Negli interventi relativi a nuovi insediamenti industriali e artigianali, o ampliamenti degli insediamenti esistenti, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 20% della superficie territoriale (S.T.) degli insediamenti; di tali aree va attrezzato a verde pubblico e attività collettive il 15% della S.T. e il 5% per parcheggi.

Negli interventi che prevedono nuovi insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, i terreni attrezzati da cedere al Comune, non possono essere inferiori a mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie utile lorda (S.U.L.); in tali aree sarà eseguito, a verde pubblico alberato e attrezzato, il 60% mentre i parcheggi saranno realizzati per il restante 40%.

Negli interventi con previsioni miste - residenze e commercio, alberghi ecc. il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in base alla destinazione d'uso previste dal progetto.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dei fabbricati, all'interno del lotto di proprietà, devono essere previsti spazi per parcheggi pari, almeno, a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione sulla base dell'Art.2, 2° comma, della L. 122/89, comunque non meno di un posto auto per ogni abitante insediabile.

Art. 17 - Interventi edilizi diretti

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ed in quelle disciplinate da Piani Particolareggiati e di Recupero di iniziativa privata approvati e convenzionati, il Piano Regolatore Generale si attua per interventi edilizi diretti, subordinato al rilascio di:

- concessione onerosa (Art. 18);
- concessione convenzionata (Art. 19);
- concessione gratuita (Art. 20);
- autorizzazione (Art. 21);
- comunicazione di opere interne (Art. 22);
- comunicazione di ordinaria manutenzione (Art. 23);

- sanatorie edilizie (Art. 24);
- varianti, o varianti in corso d'opera, (Art. 25).

L'intervento può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

L'intervento edilizio può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere richieste dal Sindaco, coadiuvato dagli Uffici Tecnico e Urbanistico comunali; i fabbricati pre-esistenti non compatibili con le zone residenziali (es. capannoni per allevamenti) dovranno essere demoliti prima di iniziare i lavori di costruzione del fabbricato residenziale.

Il rinnovo, le scadenze e i termini di validità degli atti di cui sopra sono definiti nel Regolamento Edilizio.

Art. 18 - Concessione onerosa

La concessione onerosa è data solo per le aree incluse nel P.P.A. salvi i casi previsti all'Art. 9 della L. 10/77 e all'Art. 6 della L. 94/82, sulla base degli Artt. 27 e 28 della L.R. 47/78, il primo come sostituito dall'Art. 21 della L.R. 23/80 e modificato dall'Art. 22 della L.R. 6/95.

Nelle zone in cui il P.R.G. si attua mediante intervento preventivo, il rilascio delle concessioni è subordinato, oltre alla preventiva approvazione del Piano Particolareggiato, alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nei casi in cui il proprietario, nei limiti della L. 47/78 e succ. mod. ed integ., non abbia optato per l'alternativa di cui all'Art. 7 della L. 10/77 la concessione deve prevedere tra l'altro:

1. la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'Art. 6 della L. 10/77 salvo quanto prevede l'Art. 10 della stessa legge;
2. gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabile determinati ai sensi dell'Art. 5 della L. 10/77 e ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 47/78 succ. mod. ed integ., ovvero, qualora dette spese vengano coperte, tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla sua esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

3. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
4. l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G. in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'Art.10 L. 10/77;
5. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione, o dalla convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o di rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che, oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma, devono essere pure trascritti.

Art. 19 - Concessioni convenzionate

Nei casi in cui agli Artt. 7 e 9, punto b), della L. 10/77 e nei casi previsti dalla L.R. 47/78, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione, che deve prevedere tra l'altro:

1. gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'Art. 5 della L. 10/77 e ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 47/78, ovvero, qualora dette spese devono venire coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, salvo la definizione con gli Uffici Tecnico e Urbanistico comunali e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
2. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
3. l'obbligo di rispettare la destinazione d'uso previste dalla convenzione, per il tempo di validità della convenzione stessa, poi sarà soggetto allo strumento vigente al momento;
4. i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 47/78;
5. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione.

Art. 20 - Concessioni gratuite

Nelle ipotesi di cui all'Art. 9 della L.10/77, la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto della concessione, eccettuati i casi di cui al primo comma, lettera a), integrato con l'Art. 12 della L. 153/75 e con l'Art. 8 della L. 352/76, del citato Art. 9, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'Art. 31 della L.R. 47/78.

La concessione deve prevedere tra l'altro:

1. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
2. l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi in cui alle lettere a), b), e d) del primo comma dell'Art. 9 della L. 10/77 comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'Art. 10 della citata legge;
3. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Il Consiglio comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che, oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma, devono essere pure registrati e/o trascritti nei competenti pubblici registri.

Art. 21 - Autorizzazione

Per gli interventi di cui ai seguenti: Art. 29, relativo alla manutenzione straordinaria, e, nei casi previsti, Art. 27 per la manutenzione ordinaria, l'esecuzione dei lavori è soggetta all'autorizzazione del Sindaco che deve contenere, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso, nonché, se del caso, l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso in ottemperanza alle norme del P.R.G..

Per i cambi di destinazione d'uso, l'autorizzazione è richiesta ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 25 della L. 47/85, sulla base della L.R. 46/88, e per l'ultimo comma del seguente Art. 36 e per quanto prevede sia l'Art. 7 della L. 94/82, sia l'Art. 9 della L. 10/77, in merito alle autorizzazioni.

Le categorie di opere o lavori per le quali è necessario richiedere l'autorizzazione è indicata nel Regolamento Edilizio.

Art. 22 - Opere interne

Gli interventi, di cui al seguente Art. 28, sono regolati dall'Art. 26 della L. 47/85 e non sono applicabili agli immobili vincolati ai sensi delle L. 1089/39 - 1497/39.

Gli interventi ammessi non sono soggetti né ad autorizzazioni né a concessioni, ma a semplice comunicazione al Sindaco come previsto e definito al successivo Art. 28.

Art. 23 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono regolamentati, ai sensi dell'Art. 42 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., e non in contrasto con le disposizioni delle L. 1089/39 e 1497/39, e non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione, ma a semplice comunicazione al Sindaco come previsto al successivo Art. 27.

Art. 24 - Sanatorie edilizie

Sulla base degli Artt. 7-8-9-10-11-12-13-14 e 16 della L. 47/85 e succ. mod. ed integ., è possibile, ottenere, in casi specifici, la concessione in sanatoria dopo il pagamento delle sanzioni pecuniaria nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia (Art. 9);
- opere eseguite senza autorizzazione (Art. 10);
- annullamento della concessione (Art. 11);
- opere eseguite in parziale difformità dalla concessione (Art. 12);
- accertamento di conformità (Art. 13).

Le variazioni essenziali, rispetto alla Concessione Edilizia, sono quelle indicate all'Art. 1 della L.R. 46/88.

I fabbricati in possesso di sanatoria edilizia, possono essere oggetto dei seguenti interventi :

- ordinaria manutenzione (Art. 27- N.T.A.) ;
- opere interne (Art. 28- N.T.A.) ;
- manutenzione straordinaria (Art. 29- N.T.A.) ;
- ristrutturazione edilizia (Art. 32- N.T.A.) ;
- demolizione con ricostruzione, se ammissibile dalle normative vigenti, (Art. 34, commi 1 e 3 - N.T.A.) o senza ricostruzione (Art. 34, commi 1 e 2 - N.T.A.) ;
- Variazione della destinazione d'uso, se ammissibile dalle normative vigenti, (Art. 36 - N.T.A.)

Art. 25 - Varianti o Varianti in corso d'opera

I lavori e gli interventi già assoggettati ad autorizzazione o concessione edilizia, possono, lungo il corso della loro esecuzione, subire variazioni progettuali che necessitano di una autorizzazione o concessione in variante.

I lavori da variare dovranno essere eseguiti dopo l'ottenimento della autorizzazione o concessione in variante nel caso interessino aumenti volumetrici, di superfici utili, superfici coperte o interventi in Zona A - Centro Storico, ai sensi dell'Art. 1 L.R. 46/88.

Nel caso ricorra quanto prevede e disciplina l'Art. 15 della L. 47/85 - Varianti in corso d'opera, il progetto-variante può essere presentato al termine dei lavori stessi e prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

CAPO 3° - MODALITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Art. 26 - Categorie d'intervento

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- opere interne ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione, ampliamento;
- opere varie;
- variazione della destinazione d'uso.

Art. 27 - Manutenzione ordinaria

Ai sensi dell'Art. 42 della L.R. 47/78, e succ. mod. ed integ.; ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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, quali:

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

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

L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a concessione né ad autorizzazione e dovrà essere comunicato al Sindaco almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Alla comunicazione dovrà essere allegata una adeguata documentazione grafica e/o fotografica dello stato di fatto preesistente ai lavori.

Se l'intervento interessa parti esterne di fabbricati o porzioni di fabbricati in Zona A - Centro Storico, è necessaria l'autorizzazione come indicato nella normativa dei Centri Storici precisato al successivo Art. 42.

Gli interventi indicati dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16-11-77, per gli stabilimenti industriali, vengono considerati di ordinaria manutenzione e come tali saranno soggetti a quanto prescrive il presente articolo.

Art. 28 - Opere interne

Ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85, e succ. mod. ed integ., non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Nei casi di cui al 1° comma del presente articolo, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza, igienico - sanitarie vigenti, oltre quello di opporre in modo visibile, in prossimità dei lavori stessi, il cartello con gli estremi della comunicazione.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, i quali dovranno necessariamente ottenere l'autorizzazione della Soprintendenza di Ravenna,

quindi l'autorizzazione o la concessione comunale, come indicato nella normativa della Zona A - Centri e Nuclei Storici.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nei casi indicati dalla Circolare esplicativa del Ministero dei LL.PP. n. 3357/25 del 30-7-85 in riferimento alla circolare dello stesso ministero n. 1918 del 16-11-77.

Art. 29 - Manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'Art. 43 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1497/39 e 1089/39, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazione delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazioni dei tipi di materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Nel caso di interventi su edifici classificati A2 nella successiva normativa della Zona A - Centri e Nuclei Storici, vanno rispettate le prescrizioni previste, relative a tali edifici, nella manutenzione straordinaria.

L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo Art. 30 per i fabbricati in zona A - Centri e Nuclei Storici; in tal caso deve essere richiesta la concessione edilizia.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione oltre a quanto prevedono i precedenti Artt. 27 e 28.

Sono compresi in tale categoria gli interventi di cui all'Art. 9 punto e) della L. 10/77 e i punti b) e c) dell'Art. 7 della L. 457/78 (v. Art. 6) in forza dell'Art. 7 della L. 94/82.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori; tale autorizzazione si intende accolta qualora

il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni e in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi citate nel precedente primo comma e quando comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ai sensi dell'Art. 48 L. 457/78.

Art. 30 - Restauro scientifico

Gli interventi inerenti il restauro scientifico, previsti in base all'Art. 36, punto A1 della L.R. 47/78, e succ. mod. ed integ., sono definiti nella successiva normativa della Zona A - Centri e Nuclei Storici, e, ai sensi degli Artt. 43 e 30 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ. e Art. 9 della L.10/77, sono soggetti al rilascio di concessione edilizia gratuita.

Normalmente il restauro scientifico viene indicato per interventi inerenti fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalle L. 1089/39 e L. 1497/39 per chiese, castelli, monumenti, palazzi di notevole pregio artistico o architettonico, parchi e unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. La stessa Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici oltre quella preposta ai Beni Archeologici, per competenze territoriali, verranno interessate dai richiedenti le relative istanze edilizie, emaneranno, in fase di autorizzazione, le dovute prescrizioni architettoniche-edilizie-archeologiche inerenti gli interventi sui fabbricati vincolati, i quali, sono indicati con apposita simbologia come "Monumenti", nelle tavole di P.R.G. Piano Particolareggiato Zone "A" - "Bo" e zone Monumentali.

Il restauro scientifico dei fabbricati fuori dalla Zona A - Centri e Nuclei Storici e non considerati "Monumenti", è soggetto a semplice comunicazione al Sindaco come indicato al precedente Art. 27.

Art. 31 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro conservativo, previsto in base all'Art. 36, punto A 2, della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., sono definiti all'Art. 42 della successiva normativa della Zona A - Centri e Nuclei Storici.

In particolare riguardano le seguenti sottocategorie:

- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A;
- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B;

- Ripristino Tipologico;
- Demolizione;
- Recupero e Risanamento delle aree libere.

Interventi di cui al presente articolo sono soggetti a concessione rilasciata dal Sindaco.

Art. 32 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Art. 36, punto A3, della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ. sono definiti nella successiva normativa della Zona A - Centri e Nuclei Storici.

L'intervento di ristrutturazione edilizia anche se da eseguire su fabbricato ricadente fuori dalla Zona A - Centri e Nuclei Storici, è soggetto alla concessione di cui all'Art. 18 delle presenti Norme.

Art. 33 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'Art. 36, punto A4, della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., sono definiti nella successiva normativa della Zona A - Centri e Nuclei Storici.

Tale tipo d'intervento può essere applicato anche fuori dai Centri Storici, dettando la relativa disciplina particolareggiata secondo le categorie d'intervento del presente articolo, concordando con gli Uffici Tecnico e Urbanistico comunali, il Piano preventivo particolareggiato di ristrutturazione urbanistico.

L'intervento è soggetto alla concessione di cui agli Artt. 18 e 19 delle presenti Norme.

Art. 34 - Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto alla concessione di cui all'Art. 20 delle presenti Norme, ad eccezione per quanto previsto dall'Art. 7 comma 2°, lettera C, della L. 94/82, e gli interventi di cui al precedente Art. 29. L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione, di cui agli Artt. 18 e 19 delle presenti Norme, e per i casi previsti all'Art. 20.

Art. 35 - Nuove edificazioni

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonchè di qualsiasi manufatto che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione del suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile/usabile.

Il tipo d'intervento comprende anche:

1. ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
2. sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione di cui agli Artt. 18-19 delle presenti Norme, ad eccezione dei casi di cui all'Art. 9 della L. 10/77 per i quali è prescritta la concessione di cui all'Art. 20 delle presenti Norme ed ad eccezione dei casi di cui all'Art. 7 della L. 94/82.

Art. 36 - Variazione della destinazione d'uso

Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso, ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra le seguenti categorie, in conformità agli Artt. 3-4-5 del D.M. 1444/68 e alla L.R. 46/88:

- residenza e servizi alla residenza;
- attività industriali-artigianali o ad esse assimilari;
- attività di carattere commerciale, **alimentare e non alimentare, come suddivisi in settori merceologici dalla D.C.R. 1253/1999, punto 1.2, a) e b)**, o direzionale;
- attività agricole.

L'intervento di variazione della destinazione d'uso di cui all'Art. 2 della L.R. 46/88 è soggetto a concessione onerosa, e comporta la realizzazione delle quote di parcheggi mancanti, qualora il mutamento comporti il passaggio dall'uno all'altro dei cinque raggruppamenti indicati al 1° comma dello stesso articolo:

1. funzione abitativa;
2. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
3. funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
4. funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
5. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

L'onerosità è da calcolarsi sull'eventuale conguaglio di oneri.

Fra le categorie del gruppo 2. il cambio di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione.

Art. 37 - Opere varie

Gli interventi che non rientrano nei lavori indicati negli articoli precedenti, di cui si possono considerare complementari, o anche autonomi per funzioni distinte e separate, se non indicate in concessioni/autorizzazioni precedenti, o da richiedere separatamente dalla concessione/autorizzazione principale, saranno oggetto di autorizzazione di cui al precedente Art. 21 se non sottoposte ai vincoli previsti dalle L. 1089/39 e 1497/39, per le quali è necessaria, comunque, la concessione edilizia oltre ad altre superiori approvazioni.

L'Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo può determinare l'onerosità o meno, della stessa autorizzazione.

L'elencazione delle categorie di intervento edilizio per le quali è necessario l'autorizzazione edilizia, o una comunicazione al Sindaco o non è richiesto alcuna formalità tecnica-edilizia-urbanistica-amministrativa, è nel Regolamento Edilizio Comunale.

CAPO 4°-INDICI URBANISTICO - EDILIZI

Art. 38 - Indici urbanistici

(abrogato con Delibera di C.C. n. 47/2014

Recepimento delle definizioni tecniche uniformi)

~~S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE~~

~~E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., il quale si attua mediante intervento preventivo, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti Norme.~~

~~S.F. SUPERFICIE FONDIARIA~~

~~E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile ai fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito.~~

~~S.M.I. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:~~

~~Indica la superficie minima alla quale deve essere riferito il progetto d'intervento preventivo e/o diretto. Può essere espressa in mq. o individuata graficamente nelle tavv. di progetto.~~

~~A.I. AREA D'INSEDIAMENTO~~

~~E' la superficie per le attività turistiche ricettive, attività per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.~~

~~U.T. INDICI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE~~

~~per la residenza:~~

~~S.C./S.T. massima superficie complessiva (S.C.), in mq. costruibile

per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.);~~

~~per il produttivo:~~

~~S.U.L./S.T. massima superficie utile lorda (S.U.L.), in mq. costruibile

per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.)~~

~~per le zone "F" a verde pubblico, attrezzature sportive e ricettive:~~

~~A.I./S.T. massima area di insediamento (A.I.), in mq. rispetto

alla superficie territoriale (S.T.).~~

U.F. INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

per la residenza:

massima superficie complessiva (S.C.), in mq. costruibile
S.C./S.F. -----
per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.);

per il produttivo:

massima superficie utile lorda (S.U.L.), in mq. costruibile
S.U.L./S.F. -----
per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.);

per le zone "F", attrezzature ricettive e per le zone "G":

massima superficie utile lorda (S.U.L.), in mq. costruibile
S.U.L./S.F. -----
rispetto alla superficie fondiaria (S.F.)

Art. 39 - Indici edilizi
(abrogato con Delibera di C.C. n. 47/2014
Recepimento delle definizioni tecniche uniformi)

S.U. SUPERFICIE UTILE NETTA ABITABILE

~~La somma delle superfici di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e relativi pianerottoli proporzionati (1:1), di logge e di balconi, e di parti di sottotetto con altezza inferiore a ml. 2. Per le nuove costruzioni in tutti i locali classificati come abitativi di tipo A1, nel Regolamento Edilizio, e dei sottotetti con altezza non inferiore a ml. 2, tale superficie va conteggiata normalmente fino all'altezza massima di piano (h. = ml. 3.50), di cui al successivo punto H.M..~~

S.N.R. SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

~~La somma delle superfici destinate a servizi e accessori, anche completamente interrati, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre e le parti di sottotetto con altezza inferiore a ml. 2, riguardanti:~~

- ~~1. cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza;~~
- ~~2. autorimesse singole e collettive; salvo quanto dispone l'Art. 9 1° comma della L. 122/89 (Legge Tonioli);~~
- ~~3. androni di ingresso e porticati liberi, con esclusione dei portici di uso pubblico e, nelle case in zona agricola, dei portici di pertinenza della casa;~~
- ~~4. logge e balconi.~~

S.C. SUPERFICIE COMPLESSIVA

~~E' costituita dalla somma delle superficie utile abitabile (S.U.) e dal 60% della superficie non residenziale (S.N.R.) (vedi D.M. 801 del 10 Maggio 1977, Art. 2) : si applica alle costruzioni in zona residenziale comprese quelle ammesse in tale zona per destinazioni d'uso integrative della residenza (vedi Art. 44 destinazioni d'uso ammesse delle presenti Norme), nonchè alle costruzioni rurali destinate ad abitazione.~~

S.U.L. SUPERFICIE UTILE LORDA

~~La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:~~

- ~~1. dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;~~
- ~~2. dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per un'aliquota non superiore al 20% della S.U.L.;~~
- ~~3. dei balconi e delle logge con profondità non superiore a ml. 2,00;~~
- ~~4. dei sottotetti non praticabili e/o finestrati, la cui altezza interna sia inferiore a ml. 2,00;~~
- ~~5. delle cabine elettriche, delle centrali termiche, di condizionamento degli impianti igienici e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni dell'ambiente del lavoro.~~

S.CP. SUPERFICIE COPERTA

~~La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda.~~

~~R.C. RAPPORTO DI COPERTURA~~

~~il rapporto massimo fra la superficie coperta (S.CP.) e
S.CP./S.F. -----
la superficie fondiaria (S.F.).~~

~~H.M. ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO~~

~~Ai fini del conteggio dell'altezza massima del fabbricato, si considera la maggiore differenza fra la quota del marciapiede o del "normal calpestio" o del "normal profilo" del terreno originario, dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura (tetto) considerata sul perimetro esterno del fabbricato, in corrispondenza dei cornicioni frontali; al di sopra degli intradossi, indicati, può essere realizzato un solo piano.~~

~~Non viene considerata la minor quota della rampa di accesso al piano interrato se questa non supera la larghezza di ml. 4.00.~~

~~Non hanno limiti di altezza, purchè siano tecnicamente i minimi indispensabili, i manufatti tecnici quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, ecc. L'altezza massima dei nuovi edifici non dovrà comunque essere superiore a quanto prevede il punto C.2 del D.M. 16-1-1996.~~

~~H.I. ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI~~

~~L'altezza minima dei vani abitabili è di ml. 2.70;~~

~~l'altezza minima dei vani a servizio dell'abitazione è ml. 2,00 e massima ml. 2.50;~~

~~i servizi igienici e le lavanderie dovranno avere l'altezza minima di ml. 2.40;~~

~~l'altezza minima dei locali nel sottotetto per vani di abitazione, di ml. 2.70 medi con H minima di ml. 2 e, per vani a servizi, di ml. 2,00 medi ad esclusione dei servizi igienici e delle lavanderie che dovranno avere altezza media di ml.2,40 con altezza minima di ml. 2,00;~~

~~l'altezza minima per studi professionali, laboratori di artigianato di servizio e attività commerciali è ml. 3.00, con possibilità per gli uffici e studi professionali, non aperti al pubblico, di derogare per l'altezza interna fino ad una misura minima di ml. 2,70, in ragione del D. Leg. 626/1994 e succ. mod.;~~

~~l'altezza minima per locali da adibire ad attività artigianali ed industriali è ml. 3.50, salvo nei casi speciali dove le norme d'igiene vigenti obbligano ad una altezza superiore;~~

~~per gli altri locali non menzionati, si fa riferimento alle attuali norme di igiene.~~

~~Per i fabbricati siti nei Centri e Nuclei Storici di cui agli Art. 42 e 43 delle presenti norme (Zone A e Bo), è consentita la deroga alle altezze minime interne sopra specificate con le seguenti misure:~~

~~1) LOCALI DESTINATI AD USO ABITATIVO:~~

- ~~a.- per i locali già abitati, l' altezza minima consentita non potrà essere inferiore a ml. 2,20;~~
- ~~b.- per le nuove abitazioni, o in caso di intervento o per variazione di destinazione d'uso a fini abitativi, l'altezza minima netta misurata tra pavimento e soffitto non può essere inferiore a ml. 2,50.~~

~~2) LOCALI CON DESTINAZIONE NON ABITATIVA:~~

~~laboratori di artigianato di servizio e attività commerciali, nonché tutti i locali, non espressamente elencati, che per analogia vengono assimilati a quelli sopradescritti:~~

- ~~a.- per i locali già adibiti ad una delle attività sopraindicate avranno le altezze esistenti e non dovranno essere inferiori a ml. 2,40;~~
- ~~b.- per i locali di nuova costruzione, o in caso di intervento o per variazione di destinazione d' uso, l'altezza minima netta, misurata tra pavimento e soffitto non potrà essere inferiore a ml. 2,70.~~

~~D.C. DISTANZA DAI CONFINI~~

~~Rappresenta la misura minima dal più vicino corpo di fabbrica al confine interno di proprietà.~~

~~D.S. DISTANZA DAI CONFINI SU STRADA~~

~~Per i confini su strada si dovrà sempre ottemperare al Nuovo Codice della strada regolato dal D.L. 285/92 e succ. mod. ed integ.~~

~~Le indicazioni delle distanze, nei successivi indici edilizi dei rispettivi articoli, fanno sempre salvo le distanze previste nel Nuovo Codice della Strada se maggiori di quelle minime previste.~~

~~Nelle tavole di Piano sono state individuate le fasce di rispetto per le arterie viarie maggiori; fuori dai Centri abitati la distanza sarà di ml. 20 dal limite di proprietà e per alcuni attraversamenti di zone abitate la distanza dovrà essere di ml. 10.~~

~~La distanza tra il contorno dell'edificio di nuova costruzione e il ciglio opposto della strada non deve essere superiore a quanto è previsto al punto C.3. del D.M. 16-1-1996.~~

~~D.F. DISTANZA FRA FABBRICATI~~

~~Indica la distanza fra 2 fabbricati di cui almeno uno, o entrambi, non residenziali~~

~~D.E. DISTANZA FRA EDIFICI RESIDENZIALI~~

~~La distanza fra edifici residenziali finestrati e tra nuovo edificio ed edificio esistente, dovrà essere non minore di ml. 10.~~

~~Tale distanza può diminuire se le finestre dei vani abitabili non sono prospicienti.~~

~~Per vano abitabile si intende il vano classificato nella categoria relativa del Regolamento Edilizio.~~

Art. 40 - Applicazione degli indici

L'indice di utilizzazione territoriale (U.T.) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata all'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione per intervento urbanistico preventivo, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili lorde o la superficie complessiva che è costruibile su ciascun lotto.

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 si possono comunque utilizzare aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.

Ai fini del calcolo degli abitanti e/o addetti insediabili teorici e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:

1. residenze permanenti:
1 abitante = mq. 70 di S.C.;
2. residenze turistiche:
1 abitante = mq. 35 di S.C.;
3. zone produttive D
1 addetto = mq. 250 di S.U.L..

CAPO 5° -NORME DI ZONA

Art. 41 - Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Come indicato all'Art. 5 delle presenti Norme, il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti zone omogenee:

- **Zone A** = culturali ambientali "A" e "Bo" e Zone Monumentali
- **Zone B e C** = a prevalente destinazione residenziale di completamento "B" e di espansione "C";
- **Zone D** = a prevalente destinazione produttiva di completamento "D1" o di espansione "D2";
- **Zone E** = destinata all'agricoltura, o di uso agricolo e alle zone di tutela;
- **Zone F e G** = per attrezzature di interesse generale "F", e vincoli speciali "G".

Per ogni zona omogenea vengono di seguito indicati le varie Norme, modalità d'intervento, definizioni ecc. di cui il Pubblico e il Privato dovranno tenere conto nel momento progettuale o autorizzativo.

■ Zone territoriali culturali ambientali "A" e "Bo"

Art. 42 - Norme di intervento della Zona A - Centri e Nuclei Storici

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

La zona A - Centri e Nuclei Storici e i complessi o edifici isolati di interesse storico, artistico, ambientale, come prevede l'Art. 36 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., sono delimitati nelle planimetrie del P.R.G. - Piano particolareggiato delle Zone "A" - "Bo".

Il presente piano recepisce le tavole del Piano delle Zone "A" - "Bo" e zone monumentali, adottato con delibera comunale n. 169 del 21/12/89 e approvato definitivamente con atto di Giunta Regionale n. 4885 del 20/10/92.

Le Norme sono di seguito aggiornate e parzialmente modificate.

I progetti oggetto di richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia verranno esaminati dalla Commissione Edilizia ed Ornato integrata da tre esperti storico-ambientali.

1. Definizioni

- Per strutture si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.
- Per portico si intende il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).
- Per copertura si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture, altane, toriotti, camini ecc..
- Per parti esterne si intendono quelle a diretto contatto con l'esterno, quindi non solo le facciate e i portici o le teggie, ma, altresì, gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, gli orti, le logge, le scale esterne o i balchi, le coperture, ecc.
- Per spazi pedonali o carrai si intendono quelle zone private o pubbliche o private di uso pubblico, prevalentemente pavimentate e caratterizzate da elementi originali di arredo urbano ed edilizio.
- Per corti, cortili, giardini o orti si intendono quegli spazi privati o privati con servitù condominiali, recintati o non, con o senza progetto architettonico, pavimentati in tutto o in parte, con impianti arborei o orticoli e con eventuale arredo.

- Per superfettazione si intende ogni parte aggregata al manufatto originale senza alcuna congruità con l'esistente, al di fuori di una lettura filologica e tipologica dell'organismo complessivo dell'unità edilizia.
Le superfettazioni sono tutti quei manufatti a carattere precario per la composizione delle strutture, non assorbito nelle strutture e/o nelle funzioni del fabbricato urbano, che occupano parzialmente o totalmente aree originariamente libere, o parti di fabbricato. La Tavola n° 10 (Piano della conservazione) indica le superfettazioni congrue ed incongrue da demolire o ripristinare; quelle non rilevabili nel Piano dovranno essere individuate in sede di progetto.
- Per unità edilizia si intende l'insieme costituito dal corpo principale edificato, distinguibile dai corpi adiacenti, e dallo spazio esterno di pertinenza in modo che le varie parti siano da considerare un unico organismo distributivo, funzionale, stilistico, tipologico e organico.
- Per unità minima d'intervento si intende l'unità edilizia e relativa area di pertinenza; per essa è prescritta la presentazione di un progetto complessivo e unitario di intervento.
- Per superficie utile lorda si intende la sommatoria delle superfici lorde di ogni piano fuori o entro terra, destinate a residenza o servizi per la residenza, ad attività commerciali, artigianali, produttive, ecc..
- Per superficie utile netta si intende la sommatoria delle superfici nette di ogni piano fuori o entro terra così come prevede l'Art. 9, punto b) della L. 10/77.
- Per classe tipologica si intende il campo edilizio omogeneo a cui è possibile ricondurre, ai fini dell'intervento, le varie unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico.
- Per tipologia edilizia si intende una predeterminata funzionalità sia di spazi, sia di volumi, relazionati fra loro da biunivoci rapporti fra i vari elementi organizzativi, secondo reiterati schemi tipici della zona, anche se nel tempo sono avvenute superfettazioni considerate congrue alla tipologia originaria, e/o gemmazioni singole o plurime.
Gli elementi organizzativi della tipologia edilizia sono:
 - l'accesso - androne;
 - la scala;
 - la corte;
 - i corpi secondari;
 - gli elementi di collegamento;
 - gli ambienti interni.

- Per uso in atto (di un'unità edilizia, od immobiliare, o di uno spazio scoperto):
 - l'uso conforme a quello stabilito da una licenza, o concessione, od autorizzazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
 - nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'uso risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima del momento considerato;
 - in assenza della predetta documentazione, l'uso effettivo in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti il bene interessato;
- Per residenze ordinarie: gli alloggi ed i servizi di pertinenza degli alloggi, utilizzati a fini abitativi stabili da nuclei familiari, appartenenti alla generalità della popolazione;
- Per residenze specialistiche: le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) e/o caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza;
- Per residenze collettive: le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto di norma caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (quali conventi, collegi, convitti, studentati, ospizi, ricoveri, caserme, sedi carcerarie e simili);
- Per artigianato: l'attività artigianale di produzione di beni, ovvero di servizi (alla persona, alla casa, ed alle attività urbane in genere);
- Per commercio al minuto: tutte le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto, ivi compresi i pubblici esercizi;
- Per strutture ricettive: le strutture, a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, di norma comprendenti parti adibite ad uso riservato e parti ad uso comune, o di servizio (quali alberghi, hotel, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, ostelli);
- Per attività direzionali: le funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, essendo escluse le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

- Per uffici aperti al pubblico: gli spazi in cui si svolgono le attività pubbliche o private, direttamente erogatrici di servizi rivolti al grande pubblico (quali gli uffici delle pubbliche amministrazioni erogatori di prestazioni alla generalità dei cittadini, gli sportelli bancari ed assicurativi, e simili);
- Per uffici privati: gli spazi in cui si svolgono le attività private di produzione ed erogazione di servizi alle persone od alle imprese (quali ausiliari finanziari, agenzie di mediazione, società di servizi contabili ed affini, studi tecnici ed affini, agenzie di viaggio, e simili);
- Per studi professionali: gli spazi in cui si svolgono le attività degli esercenti di arti e professioni, quali consulenti legali, commerciali e fiscali, notai, medici, ingegneri, architetti, artisti e letterati, e simili;
- Per strutture culturali: gli spazi in cui si svolgono attività di produzione e/o fruizione di cultura, quali centri di ricerca, musei, biblioteche, archivi e simili;
- Per strutture associative: le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose;
- Per strutture ricreative: gli spazi in cui si svolgono attività di spettacolo, di ritrovo e di svago;
- Per strutture sanitarie: gli spazi adibiti all'erogazione di prestazioni assistenziali di intervento curativo (quali cliniche, poliambulatori e simili).

2. Contenuti della disciplina particolareggiata

I centri e i nuclei storici, delimitati nelle tavole di Piano Regolatore Generale e indicati come "Zone "A" - "Bo" e Zone Monumentali, sono sottoposti alla presente DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA.

La presente disciplina detta norme per ogni attività che alteri il patrimonio edilizio urbano o che muti le varie destinazioni d'uso del territorio e degli immobili, all'interno dei perimetri di cui al presente articolo.

Tale disciplina, basata sull'indagine tipologica del patrimonio edilizio unitamente agli spazi liberi circostanti, fissa i criteri per la conservazione, il ripristino e il recupero degli elementi caratteristici sia tipologici che storici del nucleo stesso.

La disciplina particolareggiata si articola in:

- modalità e livelli d'intervento;
- classificazione tipologica;
- categorie normative;
- destinazione d'uso;
- contenuto dei piani particolareggiati e piani di recupero;

- modalità di presentazione del progetto;
- metodologia di intervento;
- disposizioni transitorie e finali.

3. Modalità e livelli di intervento

Il Piano si attua con due modalità d'intervento:

- a) DIRETTO per singola unità d'intervento, corrispondente alla/e unità edilizia/e definite nella tavola dell'analisi tipologica.
- b) PREVENTIVO per Piano Particolareggiato e Piani di Recupero nelle zone in cui si rende necessario un intervento unitario di iniziativa pubblica o privata .

Ogni intervento edilizio, o variazione di destinazione d'uso, da operare negli immobili compresi nelle unità di intervento, dovrà essere preceduto da un progetto unitario comprensivo di tutto quanto delimitato dal perimetro dell'unità d'intervento e ottenere la concessione/autorizzazione edilizia.

L'intervento può essere articolato per fasi, ciascuna delle quali soggetta a specifica concessione/autorizzazione.

Ogni intervento edilizio, o variazione di destinazione d'uso, da operare negli immobili compresi nelle zone soggette a Piano Particolareggiato, è subordinato alla approvazione comunale dei P.P. stessi o Piano di Recupero.

Il Piano Particolareggiato o Piano di Recupero comprende più unità d'intervento e definisce le modalità operative attenendosi alle diverse normative e le indicazioni planovolumetriche prescritte nel presente Piano.

La concessione/autorizzazione edilizia dovrà comprendere l'impegno e le dovute garanzie per l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata per l'unità d'intervento, in particolare le demolizioni delle superfettazioni, il risanamento delle parti comuni, il ripristino degli elementi di valore ambientale, ecc..

4. Classificazione tipologica

Tutte le unità edilizie dovranno essere classificate secondo la classe tipologica; oltre, naturalmente, quelle già indicate nelle tavole di P.R.G. come "Monumenti", quindi soggette e regolamentate dalle leggi nazionali in materia di beni architettonici, artistici, di tutela del patrimonio ambientale e archeologico, in particolare la L. 1089/39.

La classificazione tipologica è così articolata:

CLASSE A: unità edilizie nodali.

Tali unità edilizie hanno caratteristiche monumentali, quali castelli, torri, chiese, ecc. tutelate dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici e quella archeologica, le quali dettano già le varie modalità d'intervento.

CLASSE B: unità edilizie a schiera.

Gli elementi tipologici caratterizzanti questa categoria sono:

- 1) Lotto con fronte-strada di ridotte dimensioni (normalmente dai 4-5 ai 9-10 ml.) e notevole profondità (normalmente dai 15-30 ml. circa).
- 2) Esistenza di corte posteriore che permette il doppio affaccio.
- 3) Scala centrale con eventuale androne passante al piano terreno;

CLASSE C: unità edilizie aggregate.

Tali unità edilizie sono caratterizzate da un'articolazione sia planimetrica sia volumetrica non riscontrabili nelle classi tipologiche precedenti, nelle quali si verifica una aggregazione di più unità edilizie senza un apparente organico impianto funzionale, pur conservando caratteristiche storiche riconoscibili.

CLASSE D: unità edilizie singole.

Queste unità edilizie sono rappresentate prevalentemente da fabbricati rurali formate da un unico complesso edilizio con relativa corte circostante.

CLASSE E: unità edilizie di recente costruzione.

In questa classe sono classificate tutte le unità che non presentano caratteristiche di storicità né a livello architettonico né per l'impianto funzionale.

Questa classe può a sua volta frazionarsi nelle seguenti sub-classi:

E 1 : Unità edilizie di recente costruzione, eseguite mediante ristrutturazione totale o ricostruzione, con o senza ampliamento,

compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e che non alterino fundamentalmente la consistenza planovolumetrica preesistente.

E 2 : Unità edilizie di recente costruzione, eseguite mediante ristrutturazione totale o ricostruzione, con o senza ampliamento, che pur compatibile con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, alterano la consistenza planovolumetrica preesistente.

E 3 : Unità edilizie di recente costruzione, eseguite mediante ristrutturazione totale o ricostruzione, con o senza ampliamento, che alterano sia l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico sia la consistenza planovolumetrica preesistente.

5. Categorie normative

Ogni unità edilizia, comprendente edifici e/o aree scoperte di permanenza, sulla quale s'intende intervenire è soggetta ad una o più delle seguenti categorie normative di intervento così elencate:

A 1) -RESTAURO SCIENTIFICO

A 2) -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

1. Restauro e risanamento conservativo di tipo A;
2. Restauro e risanamento conservativo di tipo B;
3. Ripristino tipologico;
4. Demolizione;
5. Recupero e risanamento delle aree libere.

A 3) -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

1. Ristrutturazione edilizia;
2. Ripristino edilizio.

A 4) -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

A 5) -MANUTENZIONE ORDINARIA

A 6) -MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

A 7) -LAVORI INTERNI.

e così specificatamente definite:

A 1) -RESTAURO SCIENTIFICO

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

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, normali e strutturali dell'edificio ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo d'intervento prevede:

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

A 2) -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi d'intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie.

1. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A.

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

Il tipo d'intervento prevede:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto riguarda il ripristino dei lavori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto anche in riferimento agli eventuali fabbricati attigui, e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
2. la conservazione ed il ripristino tipologico mediante:
 - gli interventi atti a ripristinare o mantenere l'ubicazione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici, ecc.), e dell'impianto distributivo e organizzativo originale;
 - gli interventi atti a ripristinare o mantenere la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.)
 3. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
 4. l'eliminazione delle superfettazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
 5. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B.

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

Il tipo d'intervento prevede:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni, ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda.

2. la conservazione ed il ripristino tipologico mediante:

- gli interventi atti a ripristinare o mantenere l'ubicazione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici, ecc.), e dell'impianto distributivo e organizzativo originale;

- gli interventi atti a ripristinare o mantenere la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.)

3. il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio.

4. l'eliminazione delle superfettazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici o gemmazioni del medesimo.

5. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. RIPRISTINO TIPOLOGICO

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, rimaneggiate o alterate che non rientrano nella categoria A1 e A2 di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuata anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensione e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti e aree scoperte quali cortili e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. DEMOLIZIONE

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

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

Il tipo d'intervento prevede:

la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a- la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.
- b- il ripristino, ove ammesso dalla Tav. 10, in alternativa, con opere necessarie ad integrare il manufatto al corpo edilizio principale, in maniera da risultare nel suo insieme un unico organismo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura, oltre a mantenere la stessa destinazione d'uso esistente prima dell'intervento (fabbricati asteriscati).

5. RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

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

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico, o di uso pubblico o collettivo.

Il tipo d'intervento prevede:

la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

A 3) -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi d'intervento della categoria A3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sono specificati all'interno di sotto categorie:

1. RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e/o il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre, in generale, deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;

- il restauro e/o il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e/o la sostituzione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi di impianti tecnologici e igienico-sanitario essenziali

2. RIPRISTINO EDILIZIO.

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente o parzialmente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo d'intervento prevede:

- la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato;
- la quota di parcheggi fissata dall'Art. 18 della L. 765/67, e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

A 4) -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi riguardano le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

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

Il tipo d'intervento prevede:

1. la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati

dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;

- il rispetto dell'Art. 18 della L. 765/67 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.

Gli interventi previsti in questo paragrafo A4) possono essere previsti soltanto se coerenti con le regole dell'urbanizzazione epocale, come desumibili dalla cartografia storica e dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e dagli altri elementi testimoniali. Eventuali contributi di collaborazione possono essere richieste all' Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione.

A 5) -MANUTENZIONE ORDINARIA

In ogni edificio dei centri e nuclei storici, nell'osservanza delle caratteristiche stilistico-architettoniche e delle normative riferite ad ogni unità d'intervento, vengono consentiti interventi di ordinaria manutenzione.

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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, quali:

1. pulitura esterna, ripresa parziale, senza alterazioni, di materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali

per servizi igienici e tecnologici;

5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione di pavimenti interni.

questi interventi che dovranno risultare conformi con le finalità del Piano, dovranno soddisfare le modalità e le tecnologie indicate ai successivi punti **8. Modalità di presentazione del progetto** e **9. Metodologia d'intervento**, per la parte che interessa.

A 6) -MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma del precedente punto **4. Classificazione tipologica e A4)**, costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Nel caso di interventi su edifici classificati **A2** del presente articolo, sono da rispettare, nella manutenzione straordinaria, le prescrizioni relative a tali edifici.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico di cui al precedente **A1**; in tal caso deve essere richiesta la concessione con le modalità previste nel successivo punto **9. Metodologia d'intervento** e le necessarie autorizzazioni della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici o quella archeologica, se trattasi di monumenti.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla L.10/77, è sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Questi interventi che dovranno risultare conformi con le finalità del Piano, saranno eseguite con le modalità e le tecnologie indicate ai punti **9. Metodologia d'intervento** e **10. Disposizioni transitorie e finali** per la parte che interessa.

In ogni edificio dei centri e nuclei storici, nell'osservanza delle caratteristiche stilistiche-architettoniche e delle normative relative ad ogni unità d'intervento, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione.

A 7) -LAVORI INTERNI

I lavori interni previsti all'Art. 26 della L. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, per quanto attengono a fabbricati in Zona A - Centri e Nuclei Storici, potranno essere eseguiti, con le modalità previste dalla legge, rispettando le originarie caratteristiche costruttive previste nei punti **9. Metodologia d'intervento** e **10. Disposizioni transitorie e finali** per la parte che interessa, essendo da considerare, queste, norme dello strumento urbanistico comunale; qualsiasi violazione, o non rispetto, della presente normativa è da considerare in contrasto con ciò che prevede il succitato Art. 26 della L. 47/85.

6. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso previste in questo punto dovranno rispettare le eventuali prescrizioni delle rispettive categorie normative del punto **5. Categorie normative** e del punto **1. Definizioni**.

I locali utilizzati come residenza alla data di adozione del Piano, sia occupati che non occupati, devono mantenere la destinazione residenziale.

I locali, destinati a servizi della residenza (cantine, depositi, garages, ecc.) possono essere utilizzati, anche per attività commerciali, artigianali di servizio e studi professionali, secondo le prescrizioni dei successivi articoli.

Dovrà comunque essere garantita una quota di servizi residenziali non inferiore al 20% della S.U. residenziale della unità edilizia.

I locali utilizzati per attività non residenziale alla data di adozione del Piano, potranno essere destinati a residenza o ad attività non residenziali secondo le prescrizioni dei paragrafi successivi.

Le destinazioni d'uso ammesse in base alle precedenti prescrizioni generali sono articolate secondo le seguenti classi tipologiche:

1. Unità edilizie della classe A

In conformità al tipo d'intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al ripristino dei lavori originali, sono ammesse destinazioni d'uso uguali o analoghe, per le loro conseguenze spaziali e distributive, a quelle originarie.

Inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose;
- attività turistica, ricettiva e ricreativa **e relative attività commerciali;**
- servizi socio-culturali e scolastici;
- residenze collettive e specialistiche o di servizio alla destinazione principale (es. abitazioni per custodi).

2. Unità edilizie della classe B - C - E

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza ordinaria;
- attività commerciali **per esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq. 150, come da art. 4, lett. d) del D.Lgs. 114/98;**
- attività artigianali di servizio, con esclusione, quindi, delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza;
- attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose;
- uffici e studi professionali, attività direzionali;
- le attività relative alle amministrazioni pubbliche e private, al credito o assicurative, attività socio-sanitarie.

E' consentita la trasformazione delle parti dell'unità d'intervento di diretto servizio al pubblico per destinarle a funzioni di carattere amministrativo e direzionale.

3. Unità edilizie della classe D

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza ordinaria;

- attività connessa con l'agricoltura;
- agri-turismo;
- turismo rurale;

7. Contenuto dei Piani Particolareggiati e Piani di Recupero

I Piani Particolareggiati e i Piani di Recupero dei comparti di cui al punto **3. Modalità e livelli d'intervento**, sono strumenti di iniziativa pubblica o privata per l'attuazione degli interventi nella Zona "A" - Centri e Nuclei Storici compresi i Monumenti.

Sono elementi costitutivi dei Piani:

1. schema di convenzione che regola i rapporti fra il Comune e i privati che intervengono nell'attuazione del Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, compilato in conformità a quanto prevede l'Art. 15 delle presenti Norme, comunque in base alla L. 1150/42, all'art. 8 della L. 10/77, agli Artt. 20 - 21 - 22 della L.R. 47/78 ed infine alla L.R. 23/80.
2. stralcio planimetrico del Piano e relative norme di attuazione;
3. estratto catastale ed elenco delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare;
4. planimetria di progetto in rapp. 1/200, comprendente anche le destinazioni d'uso dei vari piani delle unità abitative;
5. sezioni e profili in scala 1/200 dello stato attuale e del progetto;
6. norme urbanistiche ed edilizie per l'esecuzione del Piano;
7. relazione illustrativa, il programma di attuazione e la relazione di massima sulla previsione di spesa occorrente.

Il Piano Particolareggiato potrà prevedere diverse fasi d'intervento in base ad un programma di attuazione di cui al sopraindicato punto 7.

8. Modalità di presentazione del progetto

Per il rilascio della concessione edilizia, secondo quanto prevede la L. 10/77, è necessario presentare istanza al Sindaco unitamente al progetto che preveda, oltre a quanto indicato nel regolamento edilizio, i seguenti elaborati tecnici che possono essere suddivisi in:

A - PROGETTO DI CONOSCENZA

1. Stralci delle tavole di Piano;

2. rilievo dello stato di fatto formato dalle piante di tutti i piani dentro e fuori terra, compreso la copertura, in rapp. 1:50, 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 (gradini, soglie, banchine, ecc.);
3. rilievo dei prospetti esterni ed interni (verso la corte privata) con indicazioni delle strutture murarie e delle varie aperture, tamponate o non, e dei materiali di finitura (infissi, ringhiere, canne fumarie, gronde e pluviali, manto di copertura, ecc.);
4. sezioni longitudinali e trasversali comprendenti anche il vano scale, in rapp. 1:50, con la precisazione del tipo di struttura dei solai, dei soffitti, delle coperture, oltre alle diverse tecnologie costruttive;
5. rilievo delle corti e/o del verde in rapp. 1:50 o 1:100, con indicazione anche planimetrica, delle diverse essenze e dimensioni, rilievo e indicazione di ogni elemento qualificante gli spazi interni (muri, portoni, pavimentazioni, scale elementi decorativi, pergolati, ecc.);
6. rilievo dei particolari architettonici costruttivi e decorativi in rapp. 1:10 o 1:20 (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in ferro e legno originale); tale rilievo può essere sostituito con una accorta documentazione fotografica;
7. individuazione delle attuali destinazioni d'uso o indicazione degli usi in atto e indicazioni metriche relative allo stato di fatto (lineari, altezze, superfici e volume);
8. completa documentazione fotografica, con indicazione in uno schema planimetrico del punto e dell'angolatura di posa, dei particolari qualificanti e degli spazi interni, oltre le rappresentazioni generali del fabbricato dai diversi punti dell'intorno (formato 13x18 in apposita cartellina);
9. documentazione storica, sia dei diversi catasti, sia di rilievi, stampe, documenti, fotografie d'epoca, iconografie, notizie storiche, ecc., per quanto reperibili;
10. relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono eseguire, con le precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi d'intervento previsti dal Piano, oltre ad una analisi accurata, con rilievo, delle parti che per struttura, tipologica, tecnologica, risultano elementi interessanti nell'insieme architettonico del manufatto edilizio anche al fine di una rilettura filologica per definire i vari processi di trasformazione e di funzioni che, nel tempo, sono

intervenuti a modificare il manufatto stesso, valutando, criticamente la possibilità di un suo originario recupero, oltre ad un'analisi approfondita per la definizione della classificazione tipologica d'appartenenza di cui al punto **4. Classificazione tipologica**.

B - PROGETTO D'INTERVENTO

1. Progetto esecutivo d'intervento da redigere sulla base dei rilievi e nei rapporti già indicati.

Dovranno essere evidenziati:

- il trattamento delle superfici esterne ed interne verso la corte,
- le sistemazioni delle zone a verde o delle corti
- le destinazioni d'uso previste ai vari piani;
- le parti di muratura o di solai da demolire (in giallo) o da ricostruire (in rosso);
- le rifiniture murarie esterne, specificando i materiali da usare: l'intonaco, il colore, gli infissi, le coperture, il cornicione, le gronde, le ringhiere, i cancelli, i portoni, ecc. (con eventuali elaborati in scala 1:10 o 1:20 a seconda dei vari livelli d'importanza).

9. Metodologia d'intervento

In tutte le unità edilizie soggette a restauro, risanamento, ripristino, ecc., è d'obbligo utilizzare i seguenti materiali, tecnologie e metodologie d'intervento:

Parti strutturali:

- tutte le strutture murarie devono essere conservate; si possono eseguire consolidamenti e ripristini con tamponature e parziali aperture; nei casi di impossibile recuperabilità dei muri, per instabilità e/o imbibizione, sono ammesse parziali demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito delle preesistenti;
- tutte le strutture orizzontali devono essere conservate, salvo i casi previsti nel punto **5. Categorie d'intervento** in particolare il restauro e risanamento conservativo tipo B) e ripristino tipologico; sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali e totali, dei solai esistenti, rispettando l'uso locale, tradizionale e storico delle tecnologie e dei materiali;

- le coperture devono essere conservate, ripristinate o sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente.

Sono ammesse piccole aperture disposte sul piano della falda del tetto anche al fine di rendere abitabili, in base al Regolamento Edilizio, i vani corrispondenti, a condizione che vi siano già, in questi, altre aperture.

Per i locali di servizio e i W.C., è ammesso un lucernario di dimensioni non superiori a mq. 0,50.

Parti non strutturali

- Si dovrà conservare o ripristinare, lo strato superiore del manto di copertura; è ammessa 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 Commissione integrata dagli esperti storico-ambientali per la loro conservazione, ed eventuale valutazione della tipologia proposta.

Si dovranno conservare o ripristinare i cornicioni esistenti, nel caso in cui è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere sottoposto, a livello progettuale, un nuovo cornicione alla Commissione integrata, per una sua valutazione; le gronde, in ogni caso, saranno a sezione tonda e realizzate in rame o in lamiera zincata verniciata con colori ramati;

- il rivestimento murale esterno, sarà eseguito con intonaco a base di calce; l'esecuzione della "FACCIA A VISTA" potrà essere ammessa solo se i fabbricati sono sorti con queste caratteristiche;
- le tinteggiature dovranno essere a base di malta di calce con opportuno fissaggio; sono ammesse quelle con colori naturali (tipo coccio-pesto); restano assolutamente vietate le tinteggiature a base di plastica (tipo venezia, buccia d'arancio, graffiati al quarzo, ecc.); il colore dovrà essere plausibile con la gamma dei colori caratterizzanti l'ambiente, comunque dovrà essere concordato con gli uffici competenti sulla base di campioni di tinta dati in loco;
- le sostituzioni di eventuali elementi o parti di elementi architettonici in pietra, non recuperabili, quali lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, architravi o archivolti, zoccoli, decorazioni varie dovrà avvenire con gli stessi materiali e utilizzare le stesse tecnologie di lavorazione usate nella tradizione locale; è esclusa qualsiasi contraffazione con il cemento trattato, per il tipo arenaria, il tipo travertino, i tipi di marmi levigati, ecc.;

- le finestre e i portoni dovranno essere posizionati e dimensionati come nella situazione preesistente, salvo il caso che venga documentata, con analisi critica-storica, una diversa partitura dei prospetti o dei singoli vani-finestra/portoni; gli infissi esistenti ed originali potranno essere sostituiti con altri nuovi, ma rispettando le stesse caratteristiche costruttive ed estetiche, utilizzando legno verniciato o trattato con mordente scuro; sono vietati, in assoluto, serramenti in alluminio anodizzato, serrande, tapparelle o avvolgibili ed essenze esotiche;
 - le parti in ferro o in materiali simili (ottone, bronzo, lamierati in lega, ecc.) dovranno essere del tipo semplice, con ferro pieno (tondi, quadri o piatti), evitando per quanto possibile, le saldature.
- Le verniciature dovranno essere concordate come prevede l'ultimo comma del presente articolo.

Parti esterne ed elementi di distribuzione della tipologia

- Il rivestimento esterno delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto);
- la pavimentazione dei cortili e degli androni aperti o dei porticati dovrà essere conservata o ripristinata. se non più riconoscibile, la nuova pavimentazione dovrà prevedere materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, i sampietrini in selce, o lastricato in pietra locale, il cotto;
- le corti interne, o circostanti, saranno piantumate con essenze autoctone; dovranno, 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.

Negozi e vetrine

- Per la realizzazione dei negozi, vetrine e ingressi, dovrà essere data preferenza ai seguenti materiali:
ferro, leghe pesanti, ferro-legno, legno, alluminio pre-verniciato.
- Le chiusure esterne dovranno essere in legno o dei materiali di cui sopra, è ammesso l'uso di serrande o cancelletti estensibili, a maglia aperta verniciata con colori del tipo opaco, da definire sulla base di una campionatura e da sottoporre all'esame della Commissione di Ed. ed O. integrata.

Le insegne dovranno essere appoggiate al paramento esterno del vano della vetrina ed è vietata l'installazione di insegne a bandiera o esterne al vano dell'infisso.

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 più di una antenna per ogni unità edilizia;
- impianti tecnologici di servizio;
- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;
- ascensori e montacarichi, qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, non devono comunque essere interessati gli ambienti contrassegnati da elementi architettonici significativi, anche se di fattura artigianale; non deve inoltre essere compromesso il profilo altimetrico delle coperture, non essendo, in particolare, ed in nessun caso, ammessi i volumi tecnici al di sopra delle coperture, e/o che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione anche parziale, in copertura a terrazzo;
- servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, anche dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Sottotetti

In tutte le unità edilizie esistenti sono consentibili gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra precedente prescrizione, ed in particolare di quelle che fanno divieto di alterazione dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi gli abbaini a piano di falda, di dimensioni non superiori a 2 mq. ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata;

negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo di tipo B è consentita altresì la realizzazione di terrazzi incassati nella copertura con le seguenti prescrizioni:

- l'intervento non interessi la falda prospiciente la strada o gli spazi pubblici;
 - la superficie misurata in falda non sia superiore al 10% della medesima;
 - l'intervento abbia uno sviluppo lineare non superiore al 50% del fronte dell'edificio;
 - la profondità del terrazzo non superi i 3 metri e il medesimo sia collocato in modo tale da non interessare i primi 2 metri dalla gronda e gli ultimi 2 metri dal colmo;
- sia assicurata, in presenza di coperture e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino nel rispetto di ogni precedente prescrizione;
- solo per i sottotetti esistenti l'altezza minima dei locali ai fini abitativi, potrà essere ridotta a ml. 1.50 a condizione che siano garantite le caratteristiche igienico-sanitarie di altezza media non inferiore a mt. 2.40, fatto salvo il minimo di superficie e cubatura, nonché il rapporto di illuminazione e coibentazione termica fissati dai regolamenti di igiene edilizia;

Spazi scoperti

Si definiscono e classificano i seguenti spazi scoperti:

- orti, cortili e giardini pubblici e privati senza impianto architettonico progettato, pavimentati in tutto o in parte, da sistemare ed attrezzare;
- corti e giardini pubblici e privati con impianto architettonico progettato, da conservare o ripristinare, in base a documenti o tracce atti a consentire la ricostituzione della sistemazione originaria;
- parchi e giardini pubblici o d'uso pubblico, prevalentemente sistemati a verde, ove è consentita la realizzazione di elementi di arredo, comprese attrezzature per il gioco e lo svago compatibilmente con le caratteristiche dell'impianto originario dell'area;
- spazi pedonali attrezzati, prevalentemente pavimentati e caratterizzati da elementi di arredo, comprese attrezzature per il gioco e lo svago.

Negli spazi di cui sopra per le sistemazioni a verde devono essere utilizzate le essenze vegetali esclusivamente autoctone indicate nell'elenco di cui in allegato, e secondo il successivo Art. 78, per quanto non in contrasto con la presente disciplina.

10. Disposizioni transitorie e finali

- Le aree a destinazione pubblica, contigue all'unità d'intervento e facenti parte della stessa proprietà, dovranno essere cedute contemporaneamente al rilascio della concessione edilizia.
- Nel caso in cui una parte non consistente dell'unità d'intervento è funzionalmente collegata all'unità contigua, può essere consentito, a livello progettuale, il mantenimento della intersezione funzionale, purchè restino inalterate sia le caratteristiche esterne e l'unitarietà dei prospetti, sia le strutture interne in rapporto alla tipologia degli edifici.
- Per quanto concerne le strade, i percorsi pedonali, le piazze e gli spazi pubblici in genere, sono da ripristinare, con le stesse modalità di cui ai punti precedenti, secondo un programma funzionale d'intervento redatto dall'Amministrazione Comunale, utilizzando materiali e tecnologie tradizionali (V. aree pubbliche di Montebello).

Nel caso si dovesse procedere all'arredo urbano di parte o di tutto il territorio comunale, si dovrà avere particolare cura nelle zone "A", conservando o ripristinando secondo un progetto che regoli e definisca tutte le parti e gli elementi, o le diverse strutture a carattere permanente o precario al fine di un più armonico e funzionale rapporto con l'ambiente urbano circostante.

**Art. 43 -Norme d'intervento della Zona "Bo" di interesse storico -
documentario o di antichi insediamenti antropici.**

Oltre alla sopraindicata Zona "A" - Centri e Nuclei Storici, sul territorio sono presenti porzioni di fabbricati o case sparse definiti come Zona territoriale omogenea "Bo" nel Piano, i centri e nuclei di rilevanza storico-testimoniale di fatto declassati e ridefiniti quale zona agricola, pur mantenendo un rapporto urbanistico-edilizio con l'impianto storico: al momento hanno quasi completamente perso le caratteristiche di omogeneità strutturale ed edilizia non come i restanti Centri e Nuclei Storici sottoposti alla precedente normativa particolareggiata, per aver subito, nel tempo, rimaneggiamenti e interventi inorganici che hanno prodotto degli organismi edilizi ed urbani, quasi o totalmente diversi dagli originari, oppure si trovano in condizioni statiche e strutturali non più soddisfacenti.

Gli interventi su questi fabbricati che si intendono recuperare, anche in ottemperanza dell'Art. 33, lettera f del 2° comma, della L.R. 47/78, e dell'Art.22 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, indicati sulla Tav. 10 - Piano Operativo della Conservazione, con adeguata simbologia, e dell' Art. 17 della L.R. 6/95 modificativo dell' Art. 40 della L.R. 47/78 dovranno essere comunque regolati dalle presenti Norme con le modalità che di seguito vengono impartite.

Le zone sottoposte alla suddetta normativa del P.R.G. - Piano Particolareggiato Zone "A" - "Bo" sono nei sottoelencati nuclei storici, che completano e /o ampliano l'elenco indicato al P.T.P.R. Art. 3 lettera I:

1. Gemmiano

2. Ca' di Giangli

3. Casone

4. Fabbricati di pregio e valore, sparsi sul territorio comunale, con caratteristiche di bene culturale e di interesse storico – testimoniale individuate nella Tav. 3/B.A - Torriana e nella Tav. 3/B.B - Montebello – Individuazione e classificazione fabbricati in Zone territoriali omogenee agricole – E, oltre all'Elab. 3/B.C – Schede di censimento dei fabbricati in Zone territoriali omogenee agricole – E – Analisi e rilievi con prescrizioni degli interventi edilizi (due blocchi di schede: 1-15 e 16-36).

Gli interventi sui fabbricati avverranno con le stesse modalità di cui al punto **9. Metodologia d'intervento** dell' Art. 42 delle presenti Norme e come indicato nelle singole schede dell'Elab. 3/B.C.

- sono, comunque, vietati l'esecuzione o il mantenimento di qualsiasi tipo di balcone aggettante, coperture a terrazza, sporti praticabili e non, e comunque qualsiasi corpo incongruo che può modificare l'unitarietà dei prospetti originari;
- sono da valorizzare i balchi, le teggie, i portici, le eventuali altane originali, stemmi, cornici, lesene, cornicioni, e qualsiasi altro elemento architettonico di pregio.
- sono, comunque, vietate tutte le ricostruzioni dei fabbricati sparsi sul territorio se non individuati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C;
- sono da favorire le demolizioni, la bonifica e l'allontanamento dei ruderi presenti sul territorio con lo scopo ripristinatorio e per la rinaturalizzazione dei siti originali.
- non sono ammessi recuperi di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50.

Ai sensi dell'Art.17 della L.R. 6/95, modificativa dell'Art. 40 della L.R.47/78, gli edifici posti in zona agricola, di cui al precedente Punto 4., non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, e con originaria funzione abitativa, se individuati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed ELAB. 3/B/C, possono essere recuperati per uso residenziale, e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile

Gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

L'attuazione degli interventi di recupero comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici realizzati ai fini agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma che segue. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previste al comma precedente, sono trascritti a cura e spese dagli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

Gli interventi di recupero, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune, a richiesta di quest'ultimo, o, in alternativa, atto unilaterale d'obbligo, con garanzia anche fidejussoria di importo indicato dal Comune stesso, per la contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali opere di sistemazione delle aree di pertinenza, creazione di drenaggi, o, se già esistenti, manutenzione degli stessi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, anche se condonati, opere di igienizzazione degli scarichi, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'Art. 3 della L.10/77.

Le opere di tutela e riqualificazione ambientale dovranno essere conformi alle disposizioni dell' Allegato alla Relazione geologica in particolare la normativa agroforestale e le norme particolari (Perimetrazione e zonizzazione delle aree dissestate - centro abitato da consolidare L.445/1908 e Art. 29 P.T.P.R.) e dovranno essere comunque contenute o indicate per riferimento nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo, quale obbligo, per il concessionario, da realizzare contestualmente alla realizzazione del recupero abitativo residenziale dell' immobile vincolativo della abitabilità finale.

• Zone territoriali omogenee residenziali B e C

Art. 44 -Destinazioni d'uso ammesse

Le zone territoriali omogenee B e C, come prevedono gli Art. 37 e 38 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone territoriali omogenee F e G, per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali **per esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 150, come da art. 4, lett. d) del D.Lgs. 114/98** (incrementati della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita), oltre a uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità;
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze, con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a quanto prescrive il D.P.C.M. 57/91 e succ. mod. ed integ.;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali: industrie, deposito a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi e comunque ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per le attività compatibili con la residenza, al di fuori della Zona A - Centri e Nuclei Storici e Zone Monumentali, devono essere previsti parcheggi pari a mq. 40 ogni mq. 100 di S.U.L. come previsto all'Art. 16.

L'area di pertinenza libera dall'edificazione dovrà essere, quando non altrimenti prescritto, sistemata a giardino per almeno 2/3 della superficie, intendendosi per tale la sistemazione a terreno permeabile debitamente

piantumato con essenze varie come prevede l'art. 78, e anche con alberi di alto fusto in ragione minima di uno ogni mq. 100 di terreno complessivo edificabile, salva l'osservanza delle Norme del Codice Civile e del Regolamento Edilizio.

Art. 45 - Zone residenziali sature

Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione; in questo caso la ricostruzione non potrà superare né la superficie complessiva (S.C.) né l'altezza massima del fabbricato esistente, rispettando i seguenti limiti di distanza:

D.C. = ml. 5 o in adiacenza secondo le Norme del Codice Civile;

D.S. = ml. 5 se il fabbricato è posizionato ad una distanza inferiore, l'eventuale ampliamento può essere realizzato mantenendo lo stesso allineamento e la stessa distanza dalla strada salvo le distanze maggiori previste dalla L. 64/74.

D.E. = ml. 10.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, e di variazione di destinazione d'uso, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate all'Art. 16 delle presenti Norme.

Per tutti gli edifici esistenti censiti al N.C.E.U. è anche consentito un ampliamento "una-tantum" fino a mq. 80 di superficie utile abitabile e mq. 40 di superficie utile non residenziale anche se completamente interrata e se parzialmente fuori del sedime del fabbricato, salvo il rispetto del Codice Civile ; tale ampliamento dovrà comunque essere conforme ai limiti suindicati per le distanze e all'altezza massima indicata al successivo Art. 46.

Nel caso in cui venga demolito e ricostruito, potrà essere ampliato sempre fino a mq. 80 di superficie utile abitabile e mq. 40 di superficie utile non residenziale, con i limiti di distanza, di altezza e delle prescrizioni di cui sopra. Al fine di incentivare la sostituzione degli eventuali box in lamiera esistenti autorizzati e comunque regolarizzati, ed evitarne di nuovi, la costruzione di garage, per i fabbricati esistenti che ne siano privi, o che ne abbiano insufficiente dotazione, sono consentite con altezza non inferiore a ml. 2,50 indipendentemente dagli indici volumetrici, nel rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile e dalle strade pari a ml. 5,00 e come prevede l'art. 39, nel limite di 1mq. per ogni 10 mc. di volume, anche con l'utilizzo di materiali lignei o con materiali moderni purchè esteticamente accettabili dalla Commissione Edilizia ed Ornato.

Art. 46 - Zone residenziali asteriscate soggette a piano di sistemazione urbanistica

Nelle zone di completamento con lotti asteriscati a volumetria obbligata è ammessa la nuova edificabilità con le forme e le modalità riportate di seguito, resta comunque ferma la superficie convenzionale del lotto pari a mq. 1000 indipendentemente dalla dimensione cartografica delle tavole di P.R.G., o dalla superficie reale e catastale di proprietà.

Pertanto lo "jus edificandi" verrà concesso solo su una superficie convenzionale di mq. 1000 individuato nelle tavole di P.R.G., con lotto asteriscato, in cui ad ogni asterisco dovrà corrispondere un solo alloggio e i relativi servizi.

Per ogni intervento di nuova edificazione devono prevedersi gli standards di parcheggio pubblico e le opere di urbanizzazione primaria già indicati nelle tavole di P.R.G. e agli Artt. 14 e 16 della presente Normativa; deve inoltre prevedersi, per interventi di nuova costruzione, la predisposizione minima di spazi per autorimesse e parcheggi interni all'area o nel fabbricato di competenza in misura non inferiore a mq. 5 per ogni 100 mc. di edificazione complessiva e comunque non meno di un posto auto per ogni abitante insediabile.

- Indici urbanistici

S.F. = mq. 1.000 convenzionale

- indici edilizi:

- R.C. = 40% di S.F. compresa la superficie coperta dagli eventuali boxes;
- S.C. = mq. 300 per ogni asterisco indicato nelle tavole di P.R.G.
- H. M. = ml. 7, 2Pabitabili fuori terra e interrato o seminterrato 1; il sottotetto è eventualmente utilizzabile.
- D.C. = ml. 5;
- D.S. = ml. 5;
- D.E. = ml. 10.

- Tipologie ammesse:

- case con tipologia isolata o abbinata o a schiera, con S.U. minima di mq. 70 per ogni alloggio.

Art. 47 - Zone C : aree residenziali di espansione in corso di attuazione o con P.P. già approvato

Comprendono le aree oggetto di Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e Privata, regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale, prima della data di adozione del presente Nuovo P.R.G.

In tali zone definite con apposita simbologia nella cartografia di piano il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel Piano particolareggiato vigente, fino alla data di scadenza di quest'ultimo, eventualmente prorogabile con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche in riferimento alla programmata attuazione del P.R.G.

Art. 48 - Zone C : aree residenziali di espansione

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C sono perimetrare nella planimetria di P.R.G. e possono essere edificate rispettando il seguente indice urbanistico:

- S.M.I.=mq. 3000;

Il Piano particolareggiato preventivo dovrà prevedere oltre quanto indicato all'Art. 9 e seguenti delle presenti Norme un progetto planovolumetrico nel

quale verranno indicati sommariamente, in scala almeno 1:200, le piante, i prospetti e le sezioni più significative dei fabbricati, inoltre si dovrà prevedere una quantificazione di standards per abitante pari ad almeno 25 mq./70 mq. S.C. realizzabile come indicato all'Art. 16 delle presenti Norme e la cessione a titolo gratuito delle aree urbanizzate.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale e compatibili con la medesima ai sensi dell'Art. 44 delle presenti Norme, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base all'Art. 16 in relazione alle diverse destinazioni d'uso e secondo le modalità fissate dallo stesso articolo.

La percentuale di S.C. con destinazione diversa da quella residenziale non potrà superare il 25% della S.C. totale.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani urbanistici preventivi di cui all'Art.9 e seguenti delle presenti Norme e si potranno richiedere le relative concessioni edilizie dei singoli edifici residenziali, con le modalità riportate all'Art. 17 delle presenti Norme, e iniziare i lavori di edificazione secondo le indicazioni riportate nel Regolamento Edilizio.

Nelle zone di espansione residenziale C l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

- R.C. = 30%;
- S.U. = per ogni alloggio non inferiore a mq. 110 convenzionale;
- S.n.r.= non inferiore al 20% della S.U. per ogni alloggio anche se completamente interrato;
- S.C. = 0.25 di S.T.;
- H.M. = ml. 7, e come indicato al precedente Art. 46;
- D.C. = ml. 5;
- D.S. = ml. 5;
- D.E. = ml. 10.
- Parcheggi inerenti le costruzioni residenziali = 1 posto auto/70 mq. di S.C..

Per le zone individuate a P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica Popolare) nelle tavole di P.R.G. la S.C. sarà non superiore a 30% di S.T. con S.U. , per alloggio non superiore a mq. 95.

**Art. 48 Bis - Zone C : Area residenziale di espansione di Palazzo
Zona A : Nucleo Storico di Palazzo
Zona Bo : Corpi edilizi di interesse storico – documentario di antichi insediamenti antropici**

Nella zona del Borgo di Palazzo, come individuato nelle Tavole della Variante al P.R.G., dovrà essere prevista, per i fabbricati che si andranno a recuperare o a costruire, una articolata destinazione d'uso come di seguito suddivisa e regolamentata.

Si allega alla presente variante l'elaborato grafico " INDIRIZZI URBANISTICI – EDILIZI" - Tav. A, per individuare sommariamente la progettazione urbanistica ed edilizia attuativa, salvo verificare, in fase realizzativa dei Piani, gli standards urbanistici, gli interventi edilizi, le opere di finitura, ecc. nel rispetto delle presenti normative.

Inoltre è necessario armonizzare sia l'inserimento dei nuovi insediamenti residenziali con il contesto storico – ambientale preesistente, sia lo stesso recupero dei manufatti edilizi esistenti; pertanto si dovrà intervenire tenendo presente le modalità previste nell'Art. 42 delle presenti norme punto **9. METODOLOGIA D'INTERVENTO** e, per quanto non in contrasto, le successive prescrizioni, i cui elaborati tecnici definitivi dovranno essere sottoposti al parere della Commissione di edilizia ed ornato.

Il territorio del Borgo di Palazzo viene così articolato :

- un'area residenziale di espansione di superficie pari a mq. 7.500, in adiacenza alla zona residenziale esistente, per una S.C. complessiva di mq 1.800; l'intervento di espansione residenziale dovrà essere regolamentato dal Piano particolareggiato con previsioni anche planovolumetriche di cui all'Art. 48 delle presenti N.T.A. salvo il rispetto degli standards urbanistici per le relative opere di urbanizzazione e quanto di seguito previsto.

Le aree per la dotazione di standard, da cedere gratuitamente al Comune ai sensi della L.R. n. 47/1978 e s.m., dovranno essere quantificate in misura non inferiore a 25 mq per abitante, come previsto all'art. 48 delle N.T.A., fermo restando che le superfici per parcheggi pubblici e verde pubblico non dovranno essere rispettivamente inferiori al 5 % e 10% della S. T..

Le tipologie edilizie, per le nuove costruzioni, dovranno essere di tipo mono o bifamigliare, anche di tipo abbinato, articolate su uno o più livelli, con S.C. minima di mq. 150 convenzionale per alloggio, conformate all'orografia del

terreno, con falda a due acque semplici, aggetto massimo di gronda cm. 50, manto di coppi in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame a sezione circolare.

Le facciate dovranno essere finite con intonachino a base di calce e con incorporato colori della gamma cromatica delle terre chiare, previo un Piano dei colori dell'intervento complessivo, da sottoporre ad approvazione preventiva; i materiali da impiegare devono essere consoni ai manufatti storici presenti, usando materiali del luogo quali ad esempio pietre di S. Marino o del Montefeltro, ciottolami di fiume, laterizi in cotto del tipo a mano, stuccature a calce o malte bastarde, sono da evitare malte con cemento grigio nelle parti in vista.

Gli infissi esterni, gli scuroni a doghe verticali, dovranno essere in materiale ligneo a tinta naturale o verniciato; eventuali serramenti, inferriate, parapetti, in metallo o ferro dovranno essere verniciati con vernici ferro - micacee o bronzo - micacee.

- una zona destinata ad attività ricreative - culturali, ricettivo - ristorativo ed impianti per il tempo libero, oltre alla residenza ordinaria e come specificato al punto **6. DESTINAZIONE D'USO** del precedente Art. 42, da realizzare come previsto sempre all'Art. 42 e all'Art. 53 delle N.T.A., (per quanto di interesse specifico inerente la Zona D3C), per una superficie S.U.L. di mq. 2.500;

l'intervento ammesso, per il cambio di destinazione d'uso inerente le Zone A – Bo Centri e Nuclei storici individuate nella Disciplina Particolareggiata delle Zone storiche, dovrà essere previsto tramite un Piano di Recupero con il rispetto delle normative e prescrizioni indicate all'Art. 42 e 43 delle presenti N.T.A. in cui dovranno essere garantite tutte le dotazioni di standards urbanistici contenute nei predetti articoli e previste dall'art. 16 delle N.T.A. e dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e s.m.;

- alcuni fabbricati definiti nella sottocategoria normativa Zona “Bo” come regolata dall'art. 43 delle presenti norme, possono essere demoliti e ricostruiti, come prevede lo stesso articolo, posizionati come indicato nell'allegato elaborato grafico Tav. A, e possono essere conglobati in un unico corpo, con tipologia edilizia anche diversa, comunque armonizzato con il contesto storico ambientale pre-esistente.

Anche per questo tipo di intervento dovranno essere garantite tutte le dotazioni di standards urbanistici in esse contenute e/o previsti dalla legge regionale.

- le zone relative alla sistemazione delle aree scoperte dovranno essere rispondenti a quanto indicato al punto **A 2) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - 5. RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE** dell'Art. 42 ed in particolare per la viabilità e parcheggi dovrà essere previsto :

- Parcheggi : la pavimentazione dovrà essere di tipo permeabile (geogriglie, stabilizzati o simili) sono escluse le pavimentazioni in calcestruzzo di cemento, betonelle e asfalto.
- Strade : la viabilità di collegamento e principale uniformata alla esistente la viabilità secondaria di accesso alle abitazioni in stabilizzato o simili.
- Pertinenze : marciapiedi e parti pavimentate con finitura in cotto o pietra locale (pietra di S. Marino, ciottolo o selciato di fiume, pietra del Montefeltro e simili). l'area a verde pubblico, con indicazione di "arredo urbano", prevista nella Tav. A allegata alla delibera di C.C. n. 10 del 06.04.2001 nella parte retrostante il complesso storico, dovrà essere sistemata, almeno per il 50% della superficie, quale spazio pubblico o di uso pubblico, caratterizzato come piazzetta pedonale adeguatamente pavimentata con le finiture sopra indicate;

In particolare per le recinzioni ed aree verdi dovrà essere previsto:

- Recinzioni : siepi e reti.
- Aree verdi : dovranno essere previste, oltre a coltri erbose, essenze arbustive ed arboree autoctone, comunque si dovrà rispettare il successivo Art 68 e l'Elab. 6/C “ **Elenco piante arboree e arbustive da utilizzare per il verde pubblico e privato**”, allegato al P.R.G..

Il Piano di Recupero e il Piano particolareggiato preventivo e attuativo della presente Variante dovrà essere oggetto di un unico intervento unitario e sottoposto ad una sola Convenzione in cui vengono previsti e regolati tutti i rapporti fra Attuatori dei Piani e la Pubblica Amministrazione, e nel caso di successiva esecuzione dei lavori per stralci funzionali, questi dovranno essere prioritariamente realizzati inizialmente con il recupero del nucleo storico di Palazzo.

La zona è interessata da vincoli di tutela per i beni paesaggistici e ambientali ai sensi dell'Art.151 del D.L. 29.10.99 n.490 “ Testo unico delle disposizioni

legislative in materia beni culturali e ambientali” per i cui interventi necessita di preventiva autorizzazione paesaggistica.

Il territorio comunale è incluso fra quelli sismici di 2° categoria, di cui alla L.64/74 ed è sottoposto a Vincolo idrogeologico come da R.D.L. 3267/1923, per cui è necessario il rispetto delle prescrizioni del S.P.D.S. allegate alla presente variante di P.R.G..

Art. 48 Ter - Zone C : aree residenziali di espansione loc. Gemmiano

Nella zona della frazione di Gemmiano, come individuata nelle Tavole della specifica variante al P.R.G. con apposita perimetrazione, dovrà essere previsto un unico comparto edificatorio di complessivi mq. 38.051 circa. Per le aree verdi di nuova realizzazione e per i lotti privi di idonee alberature, dovranno essere previste, oltre a coltri erbose, essenze arbustive ed arboree autoctone, nel rispetto dell’articolato sopra indicato e dell’Elab. 6/C “Elenco piante arboree e arbustive da utilizzare per il verde pubblico e privato”, allegato al P.R.G.. Dovrà essere prevista inoltre una cortina alberata a valle della strada di nuova lottizzazione al fine di mitigare l’impatto ambientale dell’insediamento.

L’intervento di espansione residenziale dovrà essere regolamentato da un Piano particolareggiato attuativo di iniziativa privata, con previsioni anche piano volumetriche, di cui all’Art.48 delle presenti N.T.A. Il Piano dovrà essere redatto nel rispetto delle dotazioni territoriali e standards urbanistici indicati al Capo A-V della Legge Regionale n.20/2000, delle prescrizioni dell’Art.48 delle presenti NTA, salvo quanto indicato nel presente Articolo. In particolare, dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nella misura di mq.12,50 ogni 70 mq. di SC. e la loro cessione gratuita al Comune. Come ulteriore dotazione di standard dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l’area posta a valle della strada futura per una superficie pari a circa mq 19.000, quale zona a verde pubblico urbano territoriale di cui all’Art. 66/b delle N.T.A..La capacità edificatoria totale del comparto è pari a mq 4.045 di S.C. ottenuta moltiplicando la Superficie Territoriale (St) pari a 38.051 mq per Indice Territoriale (It) pari a 0,1063 mq/mq.

Dovranno altresì essere recepite e rispettate le prescrizioni espresse ai sensi ex art.13 L.64/74 dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Risorse Forestali di Rimini nel parere prot.4788-9246 in data 28/11/2001, e cioè: -mantenimento a verde delle aree caratterizzate dai ristagni d’acqua e

dalle aree boschive; - l'edificazione dovrà essere vincolata al rispetto delle seguenti prescrizioni: in fase di progetto esecutivo dovrà essere caratterizzato il sottosuolo con un'analisi qualitativa e quantitativa, verificando puntualmente i parametri geomeccanici con ulteriori indagini e prove di laboratorio, in accordo con il D.M. 11/03/1988; le fondazioni dovranno essere impostate sul substrato compatto oltrepassando i terreni di copertura a scadenti caratteristiche geomeccaniche; particolare attenzione dovrà essere posta alla regimazione delle acque superficiali prevedendo opportune opere di canalizzazione e di sistemazione idraulica in fase di progetto esecutivo; dovrà essere rispettato quanto disposto nei punti C.2 e C.3 del D.M. 16/01/1996 per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.

Il Piano particolareggiato dovrà essere oggetto di un unico intervento unitario e sottoposto ad una sola Convenzione in cui vengono previsti e regolati tutti i rapporti fra i soggetti attuatori del Piano e la Pubblica Amministrazione.

Le tipologie edilizie, per le nuove costruzioni, dovranno essere di tipo mono, bifamiliare, anche di tipo abbinato, o pluriresidenziali articolate su uno o più livelli, conformate all'orografia del terreno, con copertura a due o più falde, con SU minima di mq. 70 per alloggio.

Il territorio del comparto oggetto della presente Variante è incluso fra quelli sismici di 2° categoria, di cui alla L.64/74 ed è sottoposto a Vincolo idrogeologico come da R.D.L. 3267/1923.

L'attuazione delle previsioni insediative è subordinata al preventivo o contestuale allacciamento della rete di smaltimento delle acque reflue della zona residenziale ad un impianto di depurazione adeguato alle esigenze a necessità di smaltimento, sia in termini quantitativi che qualitativi.

■ Zone territoriali omogenee produttive D

Art. 49 - Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, come prevede l'Art. 39 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., nel rispetto dei successivi articoli e nelle indicazioni delle planimetrie del P.R.G., sono raggruppabili nelle seguenti categorie produttive, **con esclusione, in località Colombare e Molino Vigne (Tav. 3/C del P.R.G.), delle industrie insalubri di prima classe (tutte) e di seconda classe, limitatamente alla lettera A - Sostanze chimiche e fasi interessate soglia qualitativa, come elencate nel Decreto Ministeriale della Sanità del m05/09/94 (in G.U. 20.09.94-n.° 220) e succ. modifiche e integrazioni:**

1. attività artigianali produttive; di riparazione e di manutenzione;
2. attività artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli per uso alimentare;
3. attività artigianali e industriali del settore manifatturiero;
4. attività artigianali e industriali del settore delle costruzioni e degli impianti;
5. attività di raccolta e selezione di materiali ferrosi e di recupero qualora ammessi dal relativo Piano Programmatico Provinciale;
6. attività di trasporti e complementari;
7. attrezzature per la viabilità;
8. attività annonarie, commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi efrigoriferi, comprese le attività commerciali al dettaglio **per la vendita di prodotti non alimentari per piccole – medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq. 150 fino a mq. 800 così come indicato dal D.Lgs. 114/98, L.R. 14/99 e punto 1.4 lett.a) del D.C.R. 1253/99;**
9. attività relative alla commercializzazione dei prodotti e all'artigianato di servizio;
10. attività ricreative, ricettive e per il tempo libero;
11. attività amministrative e direzionali.

In relazione all'esclusione prevista dal 1° comma con riguardo alle località Colombare e Molino Vigne (Tav. 3/C del P.R.G.) si precisa che sono vietati gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, modifica della destinazione d'uso strutturale e/o funzionale preordinati alla realizzazione e all'allestimento di industrie insalubri di prima classe (tutte) e di seconda classe, limitatamente alla lettera A - sostanze

chimiche e fasi interessate soglia qualitativa, come elencate dal decreto ministeriale della Sanità del 05.09.1994.

Le categorie 1. 2. 3. 4. 5. 6. sono comprese fra le attività industriali-artigianali e assimilabili, mentre le categorie 7. 8. 9. 10. 11. sono comprese fra le attività commerciali e direzionali di cui all'Art. 36 punto 2 delle presenti Norme.

Nel caso di interventi su fabbricati già esistenti, potranno essere consentiti cambi di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria esistente o secondo la specifica destinazione; nel caso di nuova costruzione o di ampliamento superiore al 20% della S.U.L. esistente, le destinazioni sono più specificatamente indicate nei successivi paragrafi. Nel rispetto degli indici previsti è 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 mq. 150 di S.U. e comunque non oltre il 50% della S.U.L. e mq. 50 di S.N.R. per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, ad eccezione di quanto specificatamente previsto nei successivi articoli.

Sempre nel rispetto degli indici previsti per le zone prevalentemente produttive, sono ammessi gli uffici direttamente connessi all'attività dell'azienda.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate nelle presenti Norme, di cui pubblici saranno ceduti al Comune come previsto all'Art. 16 delle presenti Norme.

Relativamente ai fabbricati destinati come esercizio effettivo di attività di industria insalubre esistenti e già produttivi alla data del 28.12.1998 sono ammessi interventi di ampliamento e modifica purché conformi alle prescrizioni di zona delle NTA del PRG e del regolamento Edilizio vigente e purché preceduti dalla presentazione di programmi di riqualificazione e sviluppo aziendale predisposti dalle aziende interessate e riferiti ad una dimensione di medio termine. I suindicati programmi sono valutati ed approvati dal Consiglio Comunale sulla base di obiettivi di tutela ambientale, nonché dai conseguenti adeguamenti di infrastrutture atti a garantire la tutela della salute, della sicurezza, e tenendo conto delle attività insalubri esistenti, nonché degli ambiti residenziali circostanti e complessivamente dello sviluppo sostenibile dei luoghi. L'approvazione dei menzionati programmi di qualificazione e

sviluppo aziendale da parte del Consiglio Comunale costituisce presupposto indispensabile per il rilascio di concessioni ed autorizzazioni edilizie e per la formazione di qualsiasi titolo abilitativo secondo le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 50 -Zone D1C : aree produttive di completamento destinate all'industria e all'artigianato

Comprendono le aree a destinazione artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento urbanistico preventivo. In tali zone sono ammesse in generale le destinazioni di cui alle categorie 1. 2. 3. 4. 6. 7. 8. 9. del precedente Art. 49.

Le destinazioni d'uso relative ai punto 9 sono ammesse solo per il commercio diretto dei prodotti inerenti l'attività produttiva insediata.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi tutti gli interventi elencati al Capo 3°.

Nel caso di ampliamento o di nuova costruzione, dovranno essere applicati i seguenti indici:

- S.M.I.= mq. 1.200;
- S.U.L.= 0,90 di S.F. al lordo delle aree da cedere;
- R.C. = 0,60 mq./mq. S.F. al lordo delle aree da cedere;
- H.M. = ml. 10 al colmo della copertura, salvo volumi tecnici e speciali emergenti;
- D.C. = ml. 5;
- D.S. = ml. 8;
- verde privato = almeno il 20% della S.F. dovrà risultare alberato e cespugliato;
- parcheggi pubblici = mq. 10/100 mq. S.U.L.;
- parcheggi privati = mq. 5/100 mq. S.U.L.;
- **parcheggi pertinenziali per il commercio = come previsto al successivo art. 53 Zone D3C;**

I parcheggi pubblici saranno da realizzare e cedere come indicato all'Art. 16 e i parcheggi privati non dovranno essere comunque inferiori ad un posto auto ogni addetto insediabile e/o insediato sulla base dell'ultimo comma dell'Art. 40 delle presenti Norme.

Nella zona produttiva prevista in località " Ca' de Roccoli " si può edificare contenendo l'altezza massima al colmo della copertura in ml. 8, dovranno essere previsti e ceduti i parcheggi e verde alberato per una superficie almeno

del 20% della superficie totale del lotto di proprietà prevista a destinazione produttiva, inoltre dovrà essere prevista e realizzata sui confini, all'interno del lotto, su una fascia di rispetto della profondità minima di ml.6.00 una piantumazione a cortina tramite alberatura ad alto fusto.

In località Molino Vigne- Colombare in corrispondenza della Soc. Italiana Gas Liquidi, sono identificate due aree concentriche con raggio di ml 175 e ml 265 definite rispettivamente ad elevata letalità e di inizio letalità. All'interno della prima, ove il vigente PRG già lo preveda, sono consentiti gli interventi definiti dalla Tab. 1 dell'art. 6 del D.M. LL.PP. del 09/05/2001 e riguardanti le categorie;

E - 1) Aree con destinazione prevalentemente residenziale con indice fondiario inferiore a 0,5 mc/mq;

2) Insediamenti industriali, artigianali agricoli e zootecnici;

F - 1) Aree entro i confini dello stabilimento;

2) Aree limitrofe allo stabilimento, prive di manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

D - 1) Aree a destinazione prevalentemente residenziale con indice fondiario massimo di 1mc/mq;

2) Aree soggette ad affollamento rilevante con frequentazione al massimo mensile (fiere, mercati, eventi periodici, etc,)

Art. 51 -Zone D1E : aree produttive sottoposte a Piano di Recupero

Tali zone comprendono le parti di territorio destinate a insediamenti produttivi. Le zone sono perimetrare nella planimetria di P.R.G. e possono essere edificate rispettando le prescrizione indicate all'Art. 10 delle presenti normative. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio preventivo e sono ammessi gli interventi elencati al Capo 3° ad esclusione della nuova edificazione o ampliamento dell'esistente, **se non definito in fase di Piano Particolareggiato.**

Il Piano particolareggiato preventivo dovrà prevedere oltre quanto indicato all'Art. 10 e seguenti delle presenti Norme un progetto planovolumetrico nel quale verranno indicati sommariamente, in scala almeno 1:200 , le piante, i prospetti e le sezioni più significative dei fabbricati, inoltre si dovrà prevedere una quantificazione di standards per parcheggi pari ad almeno un posto auto per addetto insediabile e come indicato all'Art. 16 delle presenti Norme,

compatibilmente con le quantità di aree a disposizione, e la cessione a titolo gratuito delle aree urbanizzate, come da planivolumetrico approvato.

Si potranno richiedere le relative concessioni edilizie dei singoli edifici produttivi, soltanto dopo l'esecuzione, anche per stralci funzionali concordati preventivamente, con adeguata garanzia fidejussoria, delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero, con le modalità riportate all'Art. 17 delle presenti Norme, e iniziare i lavori di edificazione secondo le indicazioni riportate nel Regolamento Edilizio.

La destinazione d'uso sarà quella indicata nelle tavole di P.R.G.

Art. 52 Zone D2 : aree per attività estrattive

Ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo.

Le attività relative alla coltivazione di cave per l'estrazione dei materiali possono essere esercitate esclusivamente nelle aree eventualmente individuate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto delle norme del P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) adottata dal Consiglio Comunale in data 27/4/87 con delibera n. 61 ai sensi della L.R. 13/78, e approvato con atto dalla Giunta Regionale il 6/9/88 n. 4162.

Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale previa stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità dei lavoratori.

In particolare la convenzione dovrà prevedere l'obbligo della risistemazione e bonifica del terreno in maniera da garantire la regimazione delle acque meteoriche con ricostituzione del manto di terreno vegetale.

Esaurita l'attività di cava, la destinazione urbanistica dell'area è quella indicata nelle planimetrie di P.R.G..

Nuovi eventuali attività estrattive dovranno essere conformi alle disposizioni della L.R. 17/91 e R.D. 1443/27, mentre la ricerca e l'estrazione delle eventuali acque minerali e termali dovranno essere conformi alle disposizioni della L.R. 32/88, e l'Art. 35 del Piano Territoriale Paesistico Regionale detta i vincoli, comunque dovrà essere garantita l'area di salvaguardia delle risorse idriche pubbliche destinate al consumo umano in conformità a quanto disposto dal D.P.R. 236 / 88 : "Attuazione della direttiva C.E.E. n° 8 / 778

concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dell' Art. 15 della L. 183 / 87.

Art. 53 Zone D3C : zone di completamento per attività commerciali e artigianato di servizio - ricettive e ricreative - attività amministrative e direzionali - attività per il tempo libero

Tali aree, di cui all'Art. 49, categorie 8. 9. 10 e 11, sono indicate con simbologie specifiche nella cartografia di P.R.G., il quale si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi tutti gli interventi previsti all' Art. 26 del Capo 3° e sono suddivise in:

A- ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANATO DI SERVIZIO

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati ad attività commerciali, annonarie ed artigianato di servizio di cui alle categorie 8 e 9 dell'Art. 49.

per l'attività commerciale di vendita tipo medio-piccolo la superficie di vendita non potrà essere inferiore a mq. 150 e superiore a mq. 800, come prevede la D.C.R. 1253/99 punto 1.4-a).

In tali zone dovranno essere applicati i seguenti indici:

- U.F. = 60% di S.F.;
- R.C. = 50% di S.F.;
- H.M. = 2P, con un massimo di ml. 7;
- D.C. = ml. 5;
- D.S. = ml. 8;
- aree a verde privato = almeno il 30% della S.F. dovrà risultare alberato e cespugliato;
- parcheggi pubblici = mq. 40/100 mq. S.U.L.;
- parcheggi privati = mq. 20/100 mq. S.U.L.;
- **parcheggi pertinenziali di uso comune per la clientela delle attività commerciali destinate alla vendita al dettaglio, all'interno di recinzioni o nella immediata e organica vicinanza, di dimensioni lineari non inferiori a 2,50 X 4,80 per posto auto e superficiali di mq. 25 compreso spazi di manovra (D.C.R. 1253/99 5.2.1 e 5.2.2) collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, in superficie e alberati, oppure interrati e/o posti a multipiano, la cui**

superficie verrà conteggiata ai fini della S.U.L. e la dotazione minima dovrà essere come di seguito articolata:

1. Esercizi commerciali per vendita prodotti alimentari:

- Per superficie di vendita fino a mq. 400 : 1 posto auto ogni 30 mq.
(es: superficie a parcheggio compreso aree di manovra =
mq. $380/30 \times \text{mq. } 25 = \text{mq. } 317$;
n° di posti auto = $380/30 = \text{n° } 13$);

-Per superficie di vendita fino da mq. 400 a mq. 800 : 1 posto auto ogni 18 mq. Oltre a quelli previsti per i primi 400 mq. di sup. di vendita (es: superficie a parcheggio compreso aree di manovra =
mq. $(750 - 400)$ di su. vendita / $18 \times \text{mq. } 25 = \text{mq. } 486$;
n° di posti auto = $(750 - 400) / 18 = \text{n° } 19$,
dotazione di sup. e di n° oltre a quelli previsti per i primi 400 mq. di sup. di vendita).

2. Esercizi commerciali per vendita prodotti non alimentari:

- Per superficie di vendita fino a mq. 400 : 1 posto auto ogni 40 mq.
(es: superficie a parcheggio compreso aree di manovra =
mq. $380/40 \times \text{mq. } 25 = \text{mq. } 238$;
n° di posti auto = $380/40 = \text{n° } 10$);

-Per superficie di vendita fino da mq. 400 a mq. 800 : 1 posto auto ogni 25 mq. Oltre a quelli previsti per i primi 400 mq. di sup. di vendita (es: superficie a parcheggio compreso aree di manovra =
mq. $(750 - 400)$ di su. vendita / $25 \times \text{mq. } 25 = \text{mq. } 350$;
n° di posti auto = $(750 - 400) / 25 = \text{n° } 14$,
dotazione di sup. e di n° oltre a quelli previsti per i primi 400 mq. di sup. di vendita).

Le aree per il carico e lo scarico merci saranno riservate rispetto ai parcheggi pertinenziali, e per queste verranno utilizzati gli spazi a parcheggio privato come sopra indicato.

Per l'accessibilità alla media struttura di vendita, i requisiti di localizzazione e di organizzazione dovranno essere valutati in sede di

richiesta dell'atto concessionario (D.C.R. 1253/99 5.3.4 ultimo comma).

B-ATTIVITA' RICREATIVE E CULTURALI

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati a circoli ricreativi, culturali, politici, a sale riunioni, ristoranti, bar e similari, sale da ballo, locali per spettacoli, cinema; per queste ultime tre funzioni occorre l'approvazione del Consiglio Comunale.

Possono essere inoltre realizzate attrezzature sportivo-ricreative e relativi servizi per gli utenti; sono esclusi impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclisti.

Nell'ambito di tali aree è consentita la realizzazione di bar e ritrovi.

E' consentita la realizzazione dell'abitazione di servizio di cui all'Art. 49.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- U.F. = 50% di S.F.;
- R.C. = 40% di S.F.;
- H.M. = 2 P, con un massimo di ml. 7;
- D.C. = ml. 5;
- D.S. = ml. 8;
- aree a verde uso pubblico attrezzato = almeno il 50% dell'area libera dovrà risultare alberata e cespugliata;
- parcheggi pubblici = 40 mq./100 mq. S.U.L.;
- parcheggi privati = 20 mq./100 mq. S.F.;

C-ATTIVITA' RICETTIVE E RISTORATIVE

In tali aree, è consentito:

1. la realizzazione di alberghi, motel, strutture all'aria aperta, come regolamentate, strutture ricettive, di ristoro ecc., sale da ballo e per il pubblico spettacolo, con apposita approvazione in Consiglio Comunale, attività commerciali integrative e artigianato di servizio se indicato con apposito simbolo.
2. impianti sportivi o ricreativi di carattere privato con relativi servizi per gli utenti e per il pubblico.

Sono esclusi gli impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici.

Le aree non possono essere utilizzate in maniera monofunzionale, dovendosi prevedere contemporaneamente più destinazioni.

E' consentita la realizzazione dell'abitazione di servizio di cui all'Art. 49.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- U.F. = 40 % di S.T. per costruzioni e impianti coperti;
- U.F. = 50 % di S.T. per impianti scoperti;
- R.C. = 15 % di S.T. (per costruzioni e impianti coperti);
- H.M. = 2P., con un massimo di ml. 7;
- D.C. = ml. 10;
- D.S. = ml. 10.
- aree a verde uso collettivo attrezzato = almeno il 60% di S.U.L.;
- parcheggi pubblici = 40 mq./100 mq. S.U.L.;
- parcheggi privati = 20 mq./100 mq. S.U.L.;

D-IMPIANTI PER IL TEMPO LIBERO

Tali zone sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi e/o ricreativi di carattere privato, bar-pub-discoeca ecc., per l'attività di discoeca occorre un'apposita approvazione in consiglio comunale, compresi i relativi servizi per gli utenti e per il pubblico.

E' consentita la realizzazione dell'abitazione di servizio di cui all'Art. 49.

Sono esclusi gli impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici.

Valgono i seguenti indici:

- U.F. = 25 % di S.F. per impianti sportivi coperti;
- U.F. = 75 % di S.F. per impianti sportivi scoperti;
- U.F. = 5 % di S.F. per bar, sale ritrovo, abitazione di servizio di cui all'Art. 49 delle presenti Norme;
- H.M. = 2 P., con un massimo di ml. 7;
- D.C. = ml. 5;
- D.S. = ml. 10;
- verde e spazi aperti di arredo dell'area = almeno il 10% della S.F., la sistemazione di tali spazi per le alberature, cespugli, prato ecc., dovrà risultare dal progetto di intervento;
- parcheggi privati = 10 mq./100 mq. S.F.;

Ai fini del calcolo della S.U.L. non sono da considerarsi impianti coperti quelli protetti da strutture aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e tenso strutture.

Gli indici di utilizzazione fondiaria relativi agli impianti coperti, scoperti e servizi integrativi, sono cumulabili fino ad U.F. = 80%.

E-ATTIVITÀ' AMMINISTRATIVE E DIREZIONALI

Su tali aree esistono già o possono essere realizzati edifici destinati ad uffici pubblici e privati, ad attività bancarie, assicurative, centri elettronici ed attività a carattere direzionale, sale per esposizione, convegni;

Nell'ambito di tali zone al piano terra dell'edificio è pure consentita la localizzazione di pubblici esercizi, attività commerciali e artigianato di servizio se indicato con apposita simbologia.

Tali aree non comportano la necessità d'intervento tramite strumento urbanistico preventivo.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- U.F. = 70 % di S.F.;
- R.C. = 30 % di S.F.;
- H.M. = 2 P, con un massimo di ml. 7;
- D.C. = ml. 5 ;
- D.S. = ml. 8 ;
- verde privato = almeno il 50% dell'area libera dovrà risultare alberato e cespugliato;
- parcheggi pubblici = 40 mq./mq. 100 di S.U.L.;
- parcheggi privati = 20 mq./100 mq. di S.U.L.;

Nella zona destinata a insediamento commerciale in località Osteriaccia - Ponte Marecchia si può edificare contenendo l'altezza massima al colmo della copertura in ml. 8 e il lotto viene convenzionalmente considerato di mq. 2000, dovranno essere previsti e ceduti i parcheggi e verde alberato per una superficie almeno del 20% della superficie totale e reale del lotto di proprietà, e inoltre dovrà essere prevista e realizzata sui confini, all'interno del lotto, su una fascia di rispetto della profondità minima di ml. 6.00 con piantumazione a cortina tramite alberatura ad alto fusto.

■ Zone territoriali omogenee agricole E

Art. 54 Zone destinate all'agricoltura e usi agricoli e zone di tutela

Sono zone territoriali omogenee E come prevede l'Art. 40 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., le parti di territorio destinate all'esercizio delle attività e produzione agricole dirette o connesse allo sfruttamento, a fini agricoli, delle risorse del suolo denominate **E8** e definite nel succ. Art. 56 e le zone agricole sottoposte a rispetto e tutela definite nel successivo Art. 55 distinte con le lettere da **E1** ad **E7**.

Nelle zone agricole sono esclusi, in linea generale, gli interventi edilizi estranei alla attività agricola e alle esigenze dei lavoratori agricoli; le presenti norme regolano anche l'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente e non, destinate all'attività agricola e, ad usi diversi, di manufatti edilizi esistenti al momento dell'adozione del presente Piano, oltre all'esecuzione di infrastrutture tecniche e tecnologiche.

La zona agricola viene disciplinata nel rispetto delle scelte contenute nel Piano di Sviluppo Agricolo (**P.S.A.**) come regolamentato dalla Delibera di Giunta Provinciale n° 52/96, di cui all' Art. 40 della L.R.47/78, come modificata dall' Art. 33 della L.R. 23/80, e dall' Art. 17 della L. R. 6/95.

A. In tutte le zone agricole è obiettivo di questo P.R.G.:

- il recupero e lo sviluppo del patrimonio produttivo agricolo prevedendo e regolando l'impiego di opportune tecniche agronomiche;
- la tutela delle unità produttive e delle potenzialità colturali;
- favorire le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

Inoltre è necessario promuovere:

- lo sviluppo e il potenziamento delle attività agricole di trasformazione dei prodotti agricoli e della valorizzazione e commercializzazione, anche in forme consortili, dei prodotti tipici locali;
- la salvaguardia del sistema idrologico e riforestativo, dell'equilibrio ecologico in generale e tutelativo dell'ambiente e del paesaggio;
- valorizzazione dell'agricoltura biologica;
- il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente quale testimonianza di antichi insediamenti antropici e di interesse storico-documentario, se ancora presente e/o riconducibile ad una originaria organizzazione funzionale ed edilizia;
- il sostegno delle attività agricole e la rinaturalizzazione del territorio con scopi ripristinatori;

- lo sviluppo dell'attività agricola anche in attività integrative quali l'agriturismo, il turismo rurale e l'inserimento nel turismo costiero con attività agro-alimentari e culinarie - conviviali.
- il potenziamento delle attività agricole anche in funzione di sagre, fiere e di qualsiasi attività promozionale esistente sul territorio sub - regionale di tipo agro - alimentare, agro - zootecniche, agro - erboristiche ecc.

B. Gli interventi previsti insediabili, e regolamentati dal P.R.G. nelle zone agricole sono i seguenti:

1. Costruzione di nuove abitazioni, interventi sul patrimonio edilizio esistente e ampliamenti di fabbricati e relative pertinenze se individuati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C e come regolamentati dal successivo articolato, al servizio delle attività 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;
2. Costruzione di fabbricati di servizio necessari allo svolgimento delle attività produttive dell'azienda agricola singola o associata, quali:
 1. depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti e raccolti non lavorati ecc.;
 2. fienili, pagliai, deposito legname e combustibili per auto consumo;
 3. serre fisse per colture primaticce e/o specializzate aziendali (ortofrutticole, floricoltura, funghi ecc.), di tipo integrativo aziendale;
 4. rimesse di macchine agricole, serbatoi e vasche idriche, silos;
 5. ricovero per animali da cortile per autoconsumo;
 6. cantine, frantoi, mulini, laboratori per lavorazioni dei prodotti aziendali, necessari allo svolgimento delle attività della singola azienda agricola;
3. Nuova costruzione, dove previsto, manutenzione e ristrutturazione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo o di tipo domestico, con annessi fabbricati di servizio e di impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica, solo in apposite zone indicate nelle tavole di P.R.G. con adeguata simbologia;
4. Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica da destinare allo spandimento agronomico e idrici per uso irriguo, da realizzare, eventualmente, solo nelle zone indicate per allevamento di tipo intensivo;

5. Costruzione di manufatti che consentono il recupero, a fini agronomici, dei residui vegetali e dei reflui di allevamento e/o deiezioni zootecniche, mediante la trasformazione in prodotti palabili con caratteristiche ammendanti e fertilizzanti, da realizzare, eventualmente, solo nelle zone indicate per allevamento di tipo intensivo;
6. Costruzione di fabbricati e di impianti produttivi integrativi aziendali per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda agricola singola o associata, da realizzare nelle zone agricole normali **E8** e, per prodotti zootecnici, nelle zone per allevamenti intensivi;
7. Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, ma anche non legati ad una singola azienda, quali sili, cantine sociali, frigoriferi, caseifici, salumifici, macelli, lavorazioni ortofrutticole, mulini, frantoi ecc., esercizio di macchine agricole al servizio delle aziende agricole ovvero gestite da produttori agricoli fra loro associati, e officine per riparazione macchine e attrezzature agricole, preferibilmente realizzabili in zone produttive, eventualmente in zone agricole esternamente alle zone di rispetto e tutela di cui all'articolo 55;
8. Costruzione di abitazione di servizio per il proprietario o per il personale di custodia addetto alla sorveglianza e attivazione degli impianti di cui al precedente punto B/5 e B/7;
9. Costruzione di serre fisse per attività colturali vivaistiche, semenzai, forestali, impianti e attività erboristici, speciali, erbai, dei funghi, floricultura, ecc., di tipo intensivo od industriale, da realizzare in zone agricole esterne alle zone di rispetto e tutela di cui all'articolo 55;
10. Costruzione di infrastrutture tecniche, tecnologiche e di difesa del suolo, strade poderali, canali e opere per irrigazione, opera di difesa idraulica, opere inerenti le sistemazioni boschive, e quanto indicato al successivo punto C/7.
11. Interventi sul patrimonio edilizio esistente, come individuati e regolamentati nelle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C e al successivo articolato, definiti come fabbricati non destinati all'attività agricola.
12. Divieto di riutilizzo del fabbricato contraddistinto con il numero 1), nella tavola 3/D in loc. Cà de Roccoli, per attività di allevamento zootecnico di tipo intensivo.

C. La concessione per gli interventi di cui al precedente punto B viene rilasciata dal Sindaco, quando detti interventi siano funzionali alla produzione agricola e cioè strettamente e direttamente realizzati in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali, tenendo presente che il Comune di Torriana è in Comunità Montana Riminese:

1. ai coltivatori diretti proprietari ed affittuari, anche non a titolo principale;
2. ai proprietari concedenti richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari, anche non a titolo principale, in base all'Art. 4 della L. 10/77.
3. ai proprietari conduttori in economia e dei loro familiari anche non a titolo principale;
4. agli affittuari e conduttori mezzadri di cui alla L.11/71 e L.756/64 e L.203/82;
5. cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili, anche non a titolo principale;
6. alle società o soggetti singoli che posseggono e gestiscono imprese o attività agricole o usi agricoli, anche non a titolo principale, inerenti il punto B/7.
7. agli enti pubblici, consorzi pubblici, enti di bonifica, società anche private con finalità e scopi d'interesse pubblico, operanti anche ai fini non agricoli sul territorio, per la realizzazione di impianti e linee tecnologiche di pubblica utilità (linee enel, sip, metanodotti, acquedotti, reti fognarie e impianti di depurazione, teleradiotrasmittenti, osservatori astronomici, spaziali, metereologici ecc.).
8. a chi sia proprietario degli immobili indicati al punto B/11.

Ai coltivatori diretti, agli imprenditori agricoli, alle società agricole, che non siano imprenditori agricoli a titolo principale, la concessione potrà essere rilasciata solo nel caso che tali soggetti si impegnino, mediante atto pubblico da registrare e/o datascriversi nei competenti pubblici registri, a loro cura e spese, per sè e loro aventi causa e successori a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune, a rispettare le destinazioni ed usi agricoli per le quali verrà rilasciata la concessione, secondo lo schema di atto che verrà predisposto in sede comunale, tenendo conto del termine decennale indicato all'ultimo comma dell'Art. 10 della L. 10/77.

Art. 55 Zone agricole sottoposte a vincoli di rispetto e di tutela

Le zone agricole sottoposte a vincoli di rispetto e di tutela sono quelle definite dal secondo comma dell'articolo 33 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con delibera del Consiglio Regionale 1388/93 e 1551/93 e della L. 431/85 unitamente all'art. 146 del D.Lgs. 490/1999 (ex L. 1497/39) e relativo regolamento, ed infine dal P.I. di Rimini.

E' obbligatoria un'adeguata regimazione delle acque e dovranno essere autorizzati, se compatibili e ammissibili, comunque documentati con prove geologiche adeguate, sulla base dello Studio Geologico dell'allegato all'elaborato 5 - Relazione Geologica del presente Piano, denominato "PERIMETRAZIONE E RELATIVA ZONIZZAZIONE DELLE AREE DISSESTATE - CENTRO ABITATO DA CONSOLIDARE : LEGGE 9 LUGLIO 1908 NR.445 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE, ART. 29":

- **lo scasso dei terreni;**
- **le gradonature a scopi agricoli;**
- **le rusature profonde oltre 50 cm.;**
- **la lavorazione agraria dei terreni nudi e saldi o boscati ;**

In tali zone è vietata la lavorazione a rittochino.

Tutti i movimenti del terreno e gli sbancamenti sono soggetti alle procedure di cui al R.D. 3267/23 se ricadono all'interno del perimetro di vincolo idrogeologico e alla L. 64/74.

Il territorio comunale con vincolo di tutela di cui all'Art. 146 del D. Lgs.490/1999 (ex 1497/39) è operativo per le parti individuate nelle tavole di P.R.G. Tavv. 3/B.1 - 3/B.2 relativamente alle strutture atte al trasporto dell'energia o linee telefoniche aeree, è necessario il parere della competente Sovrintendenza ai Monumenti di Ravenna nel rispetto delle presenti Normative, come prevede la Circolare del Ministero L.L.P.P. N°118/72 "Linee elettriche e turbativa del paesaggio" in ottemperanza dell'Art. 113 del R.D. 1775/33.

Di norma non possono essere abbattute le piante ornamentali e d'alto fusto, oltre alle robinie che, con l'abbondante apparato radicale, trattengono il terreno di scarpate; eventuali deroghe dovranno essere autorizzate, se compatibili e ammissibili.

In tali zone sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, lavori interni, e se individuati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti, come definiti ammissibili anche secondo il successivo articolato

Gli interventi di ampliamento, demolizione, ricostruzione e di nuova costruzione connessa all'attività agricola compresa l'abitazione colonica e con i limiti indicati ai vari punti del capitolo **B** e **C** di cui al precedente articolo 54 sono consentiti secondo i parametri di cui agli Artt. 57 e 58 limitatamente alle zone **E1**, **E4**, **E6**, **E7**, sotto indicate, solo se ricadono sulla eventuale parte del terreno con pendenza inferiore al 20%, da documentare con rilievo planoaltimetrico in scala minima 1:500 e sia dimostrata la possibilità edificatoria del terreno.

Tutti gli eventuali nuovi fabbricati, ai fini della tutela ambientale, non potranno essere edificati lungo le linee dei crinali principali e secondari, come individuati nella Tav.3/A/1, e la via panoramica Torrianeese fino ed oltre Montebello, se non a distanza maggiore di ml. 20 ; inoltre l'altezza dei fabbricati non potrà superare i mt. 6,50 se edificati ad undislivello, di "mezza-costa", inferiore a mt. 20,

I fabbricati esistenti e destinati all'attività agricola, in zone **E1-E2-E3**, potranno essere demolite e ricostruite in altre zone dell'azienda agricola, geologicamente più consistenti.

Potrà essere accettata una diversa perimetrazione delle zone **E2**, **E3** ed **E4** se adeguatamente documentata da un rilievo planoaltimetrico in scala 1:500 e relazione geologica che individui i tipi litologici prevalenti; le pendenze medie e i tipi litologici dovranno essere gli stessi assunti come parametri per le rispettive zone di tutela, **E1**, **E2**, **E3** di seguito indicate.

Le zone di tutela di cui ai successivi punti sono così suddivise:

E1 -Zone di erosione;

E2 -Zone di erosione con propensione al dissesto;

E3 -Zone in dissesto;

E4 -Zone di tutela fluviale;

E5 -Zone boscate;

E6 -Zone di tutela ambientale;

E7 -Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.

Nelle zone **E1**, **E2**, **E3**, sono da favorire i piani di difesa del suolo con regimazione e rimboschimento da attuare con mezzi e/o oneri che la

Comunità Montana Valmarecchia può mettere a disposizione per funzioni attribuitele da Regione e Stato in base al 2° comma dell'Art. 4 della L.R. 1/93.

E1 - ZONE DI EROSIONE

Sono tutte le aree, individuate e perimetrare nella "carta del dissesto", dell'elaborato 5 - Relazione Geologica allegata al presente P.R.G., caratterizzate da suoli marnoso-arenacei con pendenze comprese fra il 35% e il 50% e da suoli argillosi con pendenze fra il 20% e il 35%, soggette ad erosioni da forte a moderata, che pongono la necessità di utilizzazioni atte a conservare il suolo (colture erbacee ed arboree da legno).

Si può avere erosione e perdita di suolo anche in terreni argillosi con pendenza compresa fra il 10 e il 20%.

Per queste aree si fa' obbligo della regimazione delle acque piovane e/o risorgive attraverso la realizzazione ed il mantenimento di una adeguata rete idrografica superficiale.

Le parti ricadenti nella Zona E1 sono computate al 40% ai fini della S.M.I. Queste aree vengono escluse da nuovi interventi di edificazione a causa della inconsistenza strutturale intrinseca o indotta dei versanti.

E2 - ZONE DI EROSIONE CON PROPENSIONE AL DISSESTO

Sono tutte le zone individuate e perimetrare nella "carta del dissesto" dell'elaborato 5 - Relazione Geologica allegata al presente P.R.G., caratterizzate da suoli argillosi con pendenze superiori al 35% e quelle marnoso-arenacei con pendenze superiori al 50%, soggette a forte erosione.

Queste aree vengono escluse da nuovi interventi di edificazione a causa della fragilità strutturale intrinseca o indotta dei versanti.

Questi terreni devono essere protetti dall'erosione idrica di superficie ed utilizzati con l'impianto e la formazione di prato pascoli o con la realizzazione di soprassuoli boschivi, in particolare nelle zone non argillose.

Le aree comprese in tali zone sono computabili al 25% ai fini della S.M.I.

In tali zone sono vietate:

- l'aratura annuale;
- le rusature profonde più di 50 cm.;
- lo scasso profondo più di 50 cm.;
- le gradonature a scopi agricoli;

- i dissodamenti di terreni nudi e saldi o boscati;
- gli impianti intensivi di frutteti.

In tali zone saranno favoriti invece interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volte al consolidamento delle aree in dissesto.

Le pratiche colturali saranno compatibili con le esigenze dell'equilibrio dell'assetto idrogeologico o comunque saranno ammesse solo quelle atte a favorirne il riassetto (interventi di regimazione idraulico-forestale).

Sugli edifici esistenti nelle aree individuate come frane attive, sono consentite esclusivamente opere di consolidamento strutturale; mentre nelle zone individuate come frane antiche, sono concessi interventi di completamento se interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali, nonchè nuove strutture o manufatti edilizi di modesta entità e di opere pubbliche di cui sia dimostrata la necessità.

E3 - ZONE IN DISSESTO

Sono tutte le aree individuate e perimetrate nella "carta del dissesto", dell'elaborato 5 - Relazione Geologica allegata al presente P.R.G., caratterizzate da suoli franosi, calanchi, zone di erosione o in dissesto a forte pendenza.

L'insieme di questi caratteri porta a prescrivere per queste zone una copertura vegetale a scopi puramente protettivi.

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione e la superficie di tali aree non è computabile ai fini del dimensionamento della azienda agricola.

In tali zone sono vietate tutte le lavorazioni indicate al punto **E2**.

Tutte le aree comprese in tali zone sono da considerarsi terreni "saldi" ai sensi del R.D. 3267/23 e pertanto sono assoggettate al relativo regolamento.

E4 - ZONE DI TUTELA FLUVIALE

1. ZONA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA.

Sono state individuate e perimetrate, nelle tavole del P.R.G., i limiti delle zone di tutela dei caratteri ambientali e delle fasce laterali di ml. 150 ciascuna dei corsi d'acqua relativi al fiume Marecchia e al fiume Uso.

In tali aree, così indicate, sono ammessi, previo ottenimento di autorizzazione o concessione edilizia comunale:

A. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. invasi ad usi plurimi;
- d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
- f. aree attrezzabili per la balneazione e pesca sportiva;
- g. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

I progetti di tali opere dovranno verificarne, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Comunque, per le strutture atte al trasporto dell'energia o linee telefoniche aeree, è necessario il parere della competente Sovrintendenza ai Monumenti di Ravenna nel rispetto delle presenti Normative, come prevede la Circolare del Ministero L.L.P.P. N°118/72 "Linee elettriche e turbativa del paesaggio" in ottemperanza dell'Art. 113 del R.D. 1775/33.

- B.** Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

- C.** Sono compatibili, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano:
- a. parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
 - b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
 - d. chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione e pesca sportiva nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla precedente lettera A del presente articolo;
 - e. infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente comma.
- D.** In queste aree, fermo restando quanto specificato ai commi precedenti, sono comunque consentiti:
- a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, se individuati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C; l'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi di servizio, se possono essere realizzati sulla base della presente normativa e legislazione vigente, verranno posti oltre i mt. 50 dal limite demaniale dell'alveo del fiume o corso d'acqua pubblica, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78
 - b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del presente Piano;
 - c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a ml. 4 di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai

sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, comunque come previsto al precedente Art. 54 e seguenti.

- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a ml. 3,5 strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle suindicate lettere d. ed e. nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità 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 forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 30/81 possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di ml. 10 dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua naturali è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere c). ed e)., l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione dei corridoi ecologici, nonchè di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

- E.** Negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua, indicati come tali nelle tavole del presente Piano, valgono le prescrizioni di cui ai successivi punti:

Sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a. la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi **A - B - C** - nonché alle lettere b), d). ed e). del comma **D** del presente articolo, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
- b. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, lavori interni, oltre agli interventi solo se individuati e come regolamentati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C
- c. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

F. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'Art. 2 della L.R. 17/91.

Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione.

L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Le aree comprese in tali zone sono computabili ai fini del dimensionamento dell'azienda agricola di cui all'Art. 58 quando quest'ultima comprende anche le zone classificate **E8**.

In tali zone sono espressamente vietate le seguenti attività:

- elevare costruzioni anche a carattere precario di qualsiasi tipo, fatti salvi i manufatti per la regolamentazione idraulica, le infrastrutture di attraversamento e quanto è ammesso ai commi precedenti;

- effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno se non previsti da specifici progetti o Piani Particolareggiati approvati per la sistemazione idraulica e di risanamento naturalistico e ambientale;
- svolgere attività estrattive se non nell'ambito di interventi di sistemazione idraulica e di risanamento naturalistico ambientale del corso d'acqua.

Nella zona interna, formata dall'alveo di piena ordinaria, è vietato estendere le superfici destinate a coltivazione già esistenti alla data di adozione del presente Piano.

Tale zona interna è destinata alla funzione idraulica propria del relativo corpo idrico e a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento.

Essa è regolamentata dal R.D. 523/04 sulle opere e la pulizia idraulica.

Nella zona compresa fra il limite di piena ordinaria e il limite di massima piena monosecolare, e relativa alle conoidi e a quelle parti di terrazzi di ordine inferiore soggette alla massima piena, sono consentiti, previo ottenimento, se necessarie, delle autorizzazioni edilizie:

- le destinazioni a verde pubblico e le normali lavorazioni agricole;
- le attrezzature di interesse acquedottistico;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente indicati all' Art. 26 fino al restauro e risanamento conservativo, ordinaria e straordinaria manutenzione, con divieto in tutti i casi di modifiche di destinazioni d'uso, salvo quelle che conducono alle strutture esistenti e alle destinazioni ammesse dalle presenti Norme.

2. VINCOLO PAESISTICO AI SENSI DELLA L. 431/85

Sulla base del disposto della lettera c) dell'Art. 1 e 1-quater della L. 431/85 sono sottoposti al vincolo paesaggistico i fiumi i torrenti e i corsi d'acqua e una fascia per ogni sponda o piede degli argini di ml. 150 ciascuna per i seguenti corsi d'acqua: fiume Marecchia e fiume Uso per quanto tale disposizione di legge resta operativo in sovraordine al P.T.P.R..

Pertanto ogni intervento edilizio di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione e quanto non rientra nel successivo comma, dovrà ottenere la relativa autorizzazione

paesaggistica da parte dell'Amministrazione Comunale, soggetta a potere di annullamento da parte della Soprintendenza di Ravenna entro 60 giorni, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Non è richiesta l'autorizzazione, sopra indicata, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo e lavori interni che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per le strutture atte al trasporto dell'energia o linee telefoniche aeree, è necessario il parere della competente Soprintendenza ai Monumenti di Ravenna e il rispetto delle presenti Normative, come prevede la Circolare del Ministero L.L.P.P. N°118/72 "Linee elettriche e turbaiva del paesaggio" in ottemperanza dell'Art. 113 del.R.D. 1775/33.

E5 - ZONE BOScate

Su tutto il territorio comunale, individuate e perimetrare nella "carta del dissesto", dell'elaborato 5 - Relazione Geologica allegata al presente P.R.G. e comunque come da stato di fatto dei luoghi, esistono estensioni di territori naturalmente destinati a bosco o boscaglia o ad eventuale rimboschimento.

In tale zone sono vietate le nuove costruzioni.

Sono ammessi interventi di gestione e di normale manutenzione delle piante ai sensi del R.D. 3267/23 secondo le prescrizioni di Polizia Forestale in vigore nella Provincia di Rimini

La massa boscata va di norma conservata ed eventualmente infoltita con rimboschimenti.

Eventuali cambi di coltura dovranno essere autorizzati ai sensi e con le procedure del R.D. 3267/23.

Ai fini edificatori tali zone sono computate al 10% per il calcolo della S.M.I.

Sono escluse da tale norma, le aree a bosco rado, le aree cespugliate o con copertura arborea molto carente.

Per le strutture atte al trasporto dell'energia o linee telefoniche aeree, è necessario il parere della competente Soprintendenza ai Monumenti di Ravenna e il rispetto delle presenti Normative, come prevede la Circolare

del Ministero L.L.P.P. N°118/72 “Linee elettriche e turbativa del paesaggio” in ottemperanza dell’Art. 113 del R.D. 1775/33.

E6 - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE

Sono le zone di valore naturale, delimitate nelle tavole del presente Piano.

In tali zone sono vietate nuove costruzioni se non fabbricati al servizio dell’agricoltura, anche per la residenza colonica, in base ai successivi Artt. 56 e seguenti e secondo quanto indicato al punto **B** dell’Art. 54.

L’edificazione di tali fabbricati è comunque subordinata all’esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attenti in particolare alle infrastrutture per l’urbanizzazione e per la mobilità

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, lavori interni, oltre agli interventi solo se individuati e come regolamentati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C.

In tali zone sono vietate le rusature e gli scassi profondi più di 50 cm., le gradonature a scopi agricoli annuali, i dissodamenti di terreni nudi e saldi o boscati.

Di norma non possono essere abbattute le piante ornamentali, di alto fusto e le robinie, ma dovranno essere incrementate le piantumazioni.

Eventuali deroghe dovranno essere autorizzate, se ammissibili e compatibili.

Sono ammessi gli impianti per l’arboricoltura da legno con i limiti e gli obblighi previsti ai punti **E4** ed **E5** del presente articolo.

Sono ammissibili la realizzazione di percorsi per escursioni pedonali con mountain-bike, piste equestri e maneggi, percorsi vita e salute, realizzazione di aree relax, aree attrezzate per ristoro all’aperto, aree e punti panoramici, rifugi, bivacchi ecc. , con eventuali strutture di materiale ligneo.

Potranno essere realizzate le opere indicate alla successiva lettera **E7**, Art. 54/C/7 e Art. 64 delle presenti Norme, per quanto compatibili.

Tutte le opere sopraindicate dovranno comunque ottenere il permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

Le strutture atte al trasporto dell’energia o linee telefoniche dovranno essere interrate.

E7 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

In tali zone sono ammesse, previo ottenimento di permesso di costruire o altro titolo abilitativo:

A. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.

I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del presente Piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

Comunque per le strutture atte al trasporto dell'energia o linee telefoniche aeree, è necessario il parere della competente Sovrintendenza ai Monumenti di Ravenna e il rispetto delle presenti Normative, come prevede la Circolare del Ministero L.L.P.P. N°118/72 "Linee elettriche e turbativa del paesaggio" in ottemperanza dell'Art. 113 del R.D. 1775/33.

B. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o programmazione di cui al precedente comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

C. In tali aree è consentita, nel rispetto delle disposizioni del presente Piano, la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a. parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;

- b. percorsi e spazi di sosta pedonali, per piste equestri e mezzi di trasporto non motorizzati;
- c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero, con eventuali strutture lignee.

D. In queste aree, fermo restando quanto specificato ai commi precedenti, sono comunque consentiti:

- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, di manutenzione ordinaria e straordinaria, lavori interni, oltre agli interventi solo se individuati e come regolamenti sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C.
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del presente Piano;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a ml. 4 di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, comunque come previsto al precedente Art. 56 e seguenti, e secondo quanto indicato al punto **B** dell'Art. 54.
- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, 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 e di servizio forestale, di larghezza non superiore a ml. 3,5, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità 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 forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 30/81, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali Piani regolarmente approvati.

Art. 56 Zone agricole normali

In tali zone, denominate **E8**, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art. 26 e secondo i parametri urbanistico-edilizi riferiti ai diversi tipi d'intervento.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, lavori interni, e, se individuati e come regolamentati nella Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizie delle costruzioni esistenti, come definiti ammissibili secondo il successivo articolato.

Gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

1. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, prevista dai Piani Quinquennali di Sviluppo Agricolo di cui all'Art. 7 della L.R. 12/75;
2. Piano degli insediamenti Produttivi di cui all'Art. 24 lettera d), escluso gli allevamenti intensivi, della L.R. 47/78, ai sensi dell'Art. 27 della L. 865/71.
3. Piano di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli Artt. 6 e 7 della L.R. 18/77 di cui all'Art. 40 della L.R. 47/78, come regolato dal Regolamento Provinciale (Del. C.P.n°52/96)
4. Concessione edilizia gratuita per gli interventi di cui all'Art.9 della L.10/77.
5. Concessione edilizia onerosa, ai sensi degli Artt. 3, 5 e 6 della L. 10/77, per tutti gli altri casi.
6. Autorizzazione gratuita per gli interventi di manutenzione straordinaria e per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 7 della L. 94/82.
7. Comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per gli interventi di manutenzione ordinaria, per gli interventi di opere interne di cui all'Art. 26 L. 47/85, e per l'installazione di serre mobili di cui all'Art. 54.

Norme comuni alle zone E

Le finalità, le funzionalità e tutte le presenti normative di Piano inerenti le Zone territoriali omogenee agricole E, saranno valutate in sede di esame delle pratiche edilizie, prime del rilascio dei relativi titoli autorizzativi.

Al fine dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità d'intervento urbanistico-edilizio è rappresentata dall'azienda agricola, in forma singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Nel caso di azienda costituita da parti distinte, saranno computabili se la distanza è inferiore a ml. 500 fatte salve le aziende esistenti alla data di adozione del presente Piano.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà.

Potrà essere ammessa la cessione dello "jus aedificandi", quando si tratta di unica azienda comprovata dall'iscrizione al Registro delle Imprese Agricole e quando sussista fra i due proprietari dei fondi interessati un rapporto di parentela in linea diretta o collaterale fino al 2° grado o coniugio.

In questo caso dovrà essere costituita una apposita "servitus non aedificandi" a favore del concessionario e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda le aziende che ricadono in parte nelle zone di tutela **E1-E2-E3**, di cui ai precedenti articoli, verranno escluse o valutate in misura ridotta, nel computo ai fini del dimensionamento dell'intervento, tutte le superfici comprese in tali zone, come indicato nei relativi capitoli.

Successivamente all'esecuzione dell'intervento i terreni in proprietà della azienda, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Per l'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione del presente Piano, quale risulta dal certificato storico particellare rilasciato dall'U.T.E..

Potranno anche essere accettate le misure reali rilevate direttamente e accompagnate da perizia giurata del tecnico rilevante.

Lo stato di fatto documenta:

- 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 concessione edilizia).

Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultano come stato di fatto alla data di adozione del presente Piano costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti Norme.

Non possono essere considerati, ai fini edificatori, i terreni già utilizzati come indice per il rilascio di licenze o concessioni edilizie successive.

Nei casi in cui le presenti Norme stabiliscono una superficie minima d'intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dallo stato di fatto.

Ai fini della costituzione di una superficie minima d'intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione del presente Piano possono essere considerati validi soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie minima inferiore a quella fissata dalle presenti Norme;
- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i limiti degli indici edilizi-urbanistici stabiliti dalle presenti Norme per il tipo di edificio e di Zona Agricola a cui si riferiscono.

Art. 57 Costruzioni agricole ad uso abitativo per la residenza colonica

Sono le costruzioni indicate al precedente Art. 54/B/1.

Gli interventi ammessi sono:

A - NUOVE COSTRUZIONI:

le nuove costruzioni rurali ad uso abitazione sono ammesse solo per i soggetti di cui all'Art. 54/C/1.2.3.4.5. e solo per aziende che abbiano superfici minime risultanti dai seguenti indici, sulla base della denuncia aziendale di cui all'Art. 5 del D.L. 375/93 da allegare al momento della richiesta di concessione edilizia.

L'intervento è ammesso per un unico fabbricato con concessione edilizia diretta in base ai seguenti indici:

S.C. = 280 mq. + 40 mq. per ha, a partire dalla S.M.I. di Ha 25 ,
massimo di 560 mq. di S.C..

La S.N.R. non potrà superare il 60% o essere inferiore al 20% della S.C.

Valgono i seguenti indici:

- H.M.= ml. 7 ;
- D.C.= ml. 5 ;
- D.S.= ml. 10 ;
- D.F = ml. 6 ;
- D.E.= ml. 10 ;
- Distanza dagli allevamenti dell'azienda = ml. 40;
- Distanza dagli allevamenti esterni all'azienda = ml. 100;

Non è ammessa la trasformazione a servizi e la demolizione di costruzioni rurali esistenti all'impianto del N.C.T. (1936), e sui quali sono ammessi i recuperi indicati all'art. 43 delle presenti norme anche in ottemperanza all'art. 17 della L.R. 6/95 modificativo dell' Art. 40 della L.R. 47/78.

In tutto il territorio, per le aziende agricole sprovviste di fabbricati residenziali, ferme restando le specifiche disposizioni di cui all'art. A-21 della L.R. n. 20/2000 relative agli interventi di recupero e cambio d'uso, 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 al relativo albo professionale, con annessa dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, allegata alle N.T.A. del P.T.C.P. dell'Appendice n. 2, in cui 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.

B - COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni coloniche residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e lavori interni; sono altresì ammessi gli interventi come individuati e regolamentati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C.

Oltre agli interventi edilizi di cui sopra è ammesso l'ampliamento dei fabbricati colonici residenziali esistenti fino a raggiungere 230 mq. di S.C. totale complessiva; in tali casi il permesso di costruire è rilasciato solo ai soggetti di cui all'art. 54/C/1.2.3.4.5.

Per le aziende esistenti alla data di adozione del presente Piano, di superficie superiore a 3 ha., tale intervento di ampliamento potrà essere

realizzato da ciascun soggetto avente i requisiti di cui all'Art. 54/C/1.2.3.4.5. e per un solo edificio con non più di due alloggi.

Per gli ampliamenti ammessi, di cui ai punti precedenti, dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- H.M.= ml. 7 ;
- D.C.= ml. 5 ;
- D.S.= in allineamento con il fabbricato esistente;
- D.F = ml. 6 ;
- D.E.= ml. 10 ;

La S.N.R. non potrà superare il 60% o essere inferiore al 20% della S.C. In caso di voltura del permesso di costruire o D.I.A., il nuovo titolare dovrà essere un soggetto di cui all'art. 54/C/1.2.3.4.5.

Il permesso di costruire o D.I.A. verranno annullati nel caso di vendita del fabbricato e/o del terreno agricolo, se il nuovo proprietario non risulterà essere fra i soggetto di cui all'art. 54/C/1.2.3.4.5.

E' ammessa, inoltre, l'attività integrativa di agriturismo secondo l'attuale normativa regionale, attraverso il piano di sviluppo aziendale di cui all'art. 56del punto 3 delle presenti normative.

Art. 58 Costruzioni rurali di servizio

Sono le costruzioni di cui all'Art. 54/B/2.

L'intervento di nuova costruzione o di ampliamento è ammesso con permesso di costruire o altro titolo abilitativo in base ai seguenti indici edilizi:

- U.F. =mq. 100 per ha. fino ad un massimo di mq. 1000.
- S.M.I. =mq. 30.000.

Nell'ambito della superficie realizzabile potrà essere ammessa una quota massima del 20% per destinazioni del tipo B/2/e (ricoveri e allevamenti di animali domestici per autoconsumo) fino ad un massimo di mq. 100.

Per le aziende, dotate di edificio residenziale, inferiore a tre ettari e superiori a un ettaro, è ammessa la costruzione di un fabbricato di servizio di mq. 100, nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

- H.M. = ml. 6 , salvo emergenze particolari;
- D.C. = ml. 10 ;
- D.S. = ml. 10 ;
- D.F. = ml. 6 .

- L'installazione di una struttura con materiale precario in legno al naturale e/o "mordenzato" è sempre ammessa, indipendentemente dagli indici, esclusivamente nelle zone agricole adiacenti il fabbricato principale con i seguenti indici:
 - S. U. L. = 30 mq, compreso la superficie di strutture simili già esistenti;
 - Altezza massima ml. 3;
 - Distanze da strade e confini come sopraindicato;
 - Schermatura con piantagioni alberate e/o sieponi per tutto il perimetro esterno.

Sugli edifici di servizio esistenti e con funzione diversa da quella abitativa, possono essere ammessi interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale anche quali servizi alle attrezzature previsti dall'art. 43, penultimo capoverso.

Art. 59 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e di tipo domestico

Sono i fabbricati indicati al precedente Art. 54/B/3, e la cui zona agricola è individuata nelle tavole di P.R.G. con apposita distinta simbologia.

1- ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI DI TIPO INTENSIVO

Sono allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale quelli nei quali l'alimentazione del bestiame è legata al fondo produttore delle materie prime necessarie.

Gli edifici esistenti destinati ad allevamenti intensivi possono avere un incremento ai soli fini della stabulazione pari al 20% della superficie coperta esistente, da realizzare, comunque, esternamente alla zona di rispetto fluviale (Art. 17 del P.T.P.R.), previa presentazione del P.S.A (Piano di Sviluppo Aziendale), come da regolamento della Provincia di Rimini - Delib. Cons. Prov.le n°52/96 ai sensi delle LL.RR. 47/78, Art. 40 e 23/80 Art. 33, con il quale dovranno anche essere eseguite le opportune verifiche circa il contesto ambientale.

Non sono ammessi nuovi insediamenti se non per trasferimento con l'obbligo di demolizione dell'esistente, di allevamenti già presenti sul territorio comunale; in tale caso sarà ammesso un incremento del 20% della superficie coperta esistente, e verrà rilasciata la concessione edilizia nuova previo fidejussione bancaria a favore del Comune di Torriana a garanzia della demolizione dell'insediamento pre-esistente, di importo superiore del 20% del valore del nuovo manufatto edilizio.

E' fatto espresso divieto di insediare allevamenti suinicoli su tutto il territorio comunale.

Sono da rispettare i seguenti indici edilizi:

H.M. = ml. 5;

D.C. = ml. 5;

D.S. = ml. 50;

- distanza da fabbricati per residenza maggiore di ml. 200 e ml. 40 dai fabbricati, per la residenza, della stessa azienda.

2- FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO DOMESTICO:

Sono gli allevamenti di animali domestici non destinati all'alimentazione umana, di tipo: equini per sella o trotto, dove è prevista anche la possibilità di pensionamento temporaneo o permanente, attività relative e inerenti le diverse attività motorie, incluse quelle legate all'attività ludica e del tempo libero (maneggio, piste ad ostacoli, preparazioni per attività ippiche, ecc.).

Possono essere realizzati stalli con strutture e coperture rifinite esternamente con materiale ligneo, ad esclusione dei fabbricati esistenti che possono essere adattati alle diverse necessità.

Sono ammesse guardiole per l'artiere con superficie utile di mq. 30 massimo, realizzate con le stesse tecnologie costruttive.

Art. 60 Lagoni di accumulo

Sono le strutture agricole di cui all'Art. 54/B/4.

E' ammesso l'intervento relativo alla realizzazione di lagoni in terra battuta con sbarramenti e/o sbancamenti di terreno, solo nelle zone per allevamenti di tipo intensivo.

Per tali opere è necessario l'autorizzazione edilizia nel rispetto della attuale normativa Nazionale e Regionale, in particolare la L. 183/89, il D.P.R. 1363/59, il D.C.R. 3109/90, il D.M. 24/3/82, previo ottenimento di autorizzazione regionale del locale Servizio Provinciale Difesa del Suolo - risorse idriche e forestali (S.P.D.S.), ove occorre, attuando, inoltre, le dovute opere di protezione e antinfortunistiche.

Art. 61 Manufatti per la trasformazione di prodotti o sottoprodotti agricoli in fertilizzanti organici ed emendanti

Sono le strutture di cui all'Art. 54/B/5.

Tali impianti di tipo integrativo-aziendale possono essere realizzati nelle zone E8 dai soggetti, di cui ai punti C/1-3-5- dell'Art. 54 delle presenti Norme, che siano esclusivamente imprenditori agricoli a titolo principale o se di tipo intensivo da chi ottiene le relative autorizzazioni provinciali o regionali, da realizzare, quest'ultime, solo nelle zone agricole per allevamenti di tipo intensivo.

E' ammesso la realizzazione di strutture per la depurazione e trasformazione esclusivamente di prodotti o sottoprodotti derivanti dall'agricoltura compreso i reflui e le deiezioni zootecniche, in concimi fertilizzanti e ammendanti, con l'ottenimento di concessione edilizia.

Sono assolutamente escluse le lavorazioni e trasformazioni di altri tipi di materie che non siano di origine agricola o zootecnica.

Devono essere rispettate le normative vigenti in materia, in particolare il D.P.R. 915/82, la Delibera Interministeriale del 27-7-84 (punto 3.4 processi di compostaggio esclusivamente per i soli materiali agricoli e zootecnici), il D.L. 99/92.

Per poter insediare tale tipo di attività sono necessarie le varie autorizzazioni regionali, provinciali, U.S.L. locale, per quanto competenti ecc..

Altri tipi di lavorazioni e trasformazioni relativi al presente articolo, sono esclusi su tutto il territorio comunale.

L'attività di tipo intensivo necessita di approvazione di apposita convenzione in Consiglio Comunale, sulla base del precedente Art. 15 che regoli il tipo di lavorazione particolare e speciale e gli oneri relativi.

Si dovranno rispettare i seguenti indici:

- Superficie massima complessiva dell'impianto mq. 2.000 se di tipo integrativo-aziendale;
 - Superficie massima complessiva dell'impianto mq. 12.000 se di tipo intensivo;
 - Numero massimo degli impianti intensivi sul territorio comunale N° 1;
- H.M. = ml. 6;
D.C. = ml. 30;
D.S. = ml. 30.

Dovranno essere piantumate alberature d'alto fusto e arbustive lungo il perimetro esterno della zona d'intervento per una fascia di ml. 20 di profondità.

Art. 62 Fabbricati rurali per attività agricole produttive

Sono le costruzioni di cui all'Art. 54/B/6-7 e sono ammissibili solo in zona agricola normale - **E8**.

L'intervento di nuova costruzione o di ampliamento è ammesso con permesso di costruire o altro titolo abilitativo in base ai seguenti indici:

U.F. = 30% di S.F.;

S.M.I. = mq. 8.000 per il punto B/6;

S.M.I. = mq. 3.000 per il punto B/7;

H.M. = ml. 6;

D.C. = ml. 10;

D.S. = ml. 10;

D.F. = ml. 10;

Per il punto B/7:

Parcheggi privati = 10 mq. S.U.L.;

Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mq. S.U.L.;

Abitazione di servizio = come previsto all'Art. 49 delle presenti Norme.

Art. 63 Costruzione di serre fisse

Sono le strutture di cui all'Art. 54/B/9.

E' ammessa la costruzione di serre fisse, esclusivamente nelle zone **E8**, con permesso di costruire o altro titolo abilitativo, per le attività agricole di tipo intensivo o industriale, in base ai seguenti indici:

U.F. = mq. 3.000 per ha;

S.M.I. = mq. 10.000;

H.M. = ml. 4;

D.C. = ml. 10;

D.S. = ml. 10;

D.F. = ml. 6.

Non è ammessa l'abitazione di servizio.

Per la realizzazione di serre mobili o facilmente amovibili, realizzate con strutture precarie, è sufficiente una comunicazione al sindaco, come indicato all'art. 28 delle presenti Norme.

Art. 64 Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo

Sono le infrastrutture indicate al precedente Art. 54/B/10.

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, e quanto prevede l'Art. 54/C/7, sono soggette al rilascio di autorizzazione edilizia, 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 come indicato nelle rispettive zone **E4-E5-E6-E7**.

Art. 65 Fabbricati non destinati all'attività agricola

Sono i fabbricati indicati al precedente Art. 54/B/11.

Per i fabbricati esistenti, di cui all'Art. 54/B/11, non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, lavori interni; sono altresì consentiti gli interventi edilizi come individuati e regolamentati sulle Tavv. 3/B/A, 3/B/B ed Elab. 3/B/C.

Per i fabbricati non regolamentati dall'Elab. 3/B/C è consentita, in aggiunta la ristrutturazione edilizia con possibilità di un ampliamento nel rispetto dell'allineamento dei fronti e delle distanze dai confini, per un massimo di 80 mq. di S.U. + 40 mq. di S.N.R., nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali locali prevalenti, fermo restando che con il predetto intervento di ampliamento, da realizzare una sola volta, non si potrà comunque superare, nei fabbricati residenziali, la S.C. totale complessiva di 230 mq. e rispettando i seguenti indici edilizi:

- H.M. = ml. 7 ;
- D.C. = ml. 5 ;
- D.S. = in allineamento con il fabbricato esistente;
- D.F. = ml. 6 ;
- D.E. = ml. 10 ;

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare.

Ai fabbricati esistenti, su cui si interviene potranno essere, comunque, applicate tutte le prescrizioni indicate all'ultimo paragrafo del precedente art.

43

■ **Zone territoriali omogenee per attrezzature pubbliche e servizi sociali F - G**

Art. 66 Zone F: aree per attrezzature urbano territoriali

Sono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'Art. 41 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ..

Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, da parte del Comune o degli Enti competenti, e, comunque, di uso pubblico.

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione di P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'Art. 15, commi 4° e 5°, della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ. e dalla L. 1/78.

Tali zone si suddividono in:

A. Zone F1 - Aree per servizi pubblici urbano-territoriali

Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, ambulatoriali e sanitarie, religiose, a fiere e mercati, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposito simbolo nelle planimetrie di P.R.G..

In tali zone il P.R.G. può attuarsi:

- a) per intervento edilizio diretto redatto a cura del Comune o degli Enti attuatori dell'intervento;
- b) per intervento urbanistico preventivo redatto a cura del Comune, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.

- DEPOSITI AUTOMEZZI PUBBLICI :

Tali aree sono destinate alla costruzione di depositi per automezzi pubblici, officine ed uffici ad essi pertinenti.

- U.F. = 80 % di S.F.;

- R.C. = 60 % di S.F.;

- D.C. = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica; in caso contrario non sono prescritte distanze minime;

- Parcheggi = 10 mq. ogni 100 mq. di S.U.L..

-MERCATI :

Tali aree sono destinate ai mercati all'aperto, fiere e sagre e relativi servizi a carattere comunale e sovracomunale, mediante progetto di iniziativa comunale.

-EDIFICI PER AMBULATORI MEDICI E SANITARI, RELIGIOSI, CULTURALI, UFFICI, SERVIZI PUBBLICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI:

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:

- U.F. = 60% di S.F.;
- D.C. = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica; in caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- Parcheggi = 30 mq. ogni 100 mq. di S.U.L.;

-AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE:

Tali aree sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti a carattere comunale e sovracomunale.

Almeno il 30 % dell'area dev'essere sistemata a verde, e dovranno inoltre essere realizzati i parcheggi.

- U.F. = 70% di S.F.;
- D.C. = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica. In caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- Parcheggi = 10 mq. ogni 100 di S.F..

-AREE PER ELIPORTI :

Tali aree, indicate nelle tavole di P.R.G., con apposita simbologia, possono essere utilizzate per l'atterraggio di elicotteri di soccorso, di Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del fuoco, ecc..

Si dovrà tenere conto della Normativa vigente in particolare quanto concerne la L. 58/63 - Codice della navigazione.

B. Zone F2 - Aree a verde pubblico urbano-territoriale

Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi di interesse comunale e sovracomunale.

La disciplina d'uso d'intervento sarà specificata congiuntamente con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un P.P. di Iniziativa Pubblica.

Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

In attesa della loro utilizzazione pubblica è inoltre ammessa la normale coltivazione agricola e l'intervento sul patrimonio edilizio esistente; in caso di ampliamento è consentito di raggiungere un massimo di S.C. = 230 mq. e come indicato al precedente Art. 57/B.

Con specifica simbologia di attrezzature sportive e attrezzature ricreative in tali zone è prevista anche la creazione di impianti ricreativi, sportivi e culturali nella misura massima del 30% della superficie territoriale (compresi gli impianti coperti, scoperti e le urbanizzazioni primarie ad essi pertinenti).

Parcheggi = 10 mq. ogni 100 mq. di S.F. degli eventuali impianti sportivi e ricreativi.

Art. 67 Zone G: aree per attrezzature comuni

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli Enti competenti, e comunque di uso pubblico; sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

- ZONE PER L'ISTRUZIONE :

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- U.F. = 60% di S.F.;
- D.C. = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica; in caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- Parcheggi = 30 mq. ogni 100 mq. di S.U.L..

- ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE :

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, mense, servizi sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- U.F. = 60 % di S.F.;
- D.C. = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica; in caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- Parcheggi = 30 mq. ogni 100 mq. di S.U.L..

Nel caso in cui le attrezzature suddette siano riunite a formare centri civici unitari è ammessa, in aggiunta, la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto e per artigianato di servizio con U.F. = 0,20 mq./mq. di S.F., per una :

U.F. totale = 0,80 mq. / mq..

La realizzazione e la gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a Privati con apposita convenzione.

- ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE :

Sono destinate alle attrezzature religiose e attività connesse.

Si applicano i seguenti indici:

- U.F. = 60 % di S.F.;
- D.C. = 5 ml., quando l'area confinante non è pubblica; in caso contrario non sono prescritte distanze minime.
- Parcheggi = 30 mq. ogni 100 mq. di S.U. L..

- ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE :

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti e ricreative, a carattere locale immersi nel verde che deve occupare il 30% dell'area.

- U.F. = 70 % di S.F.;
- D.C. = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica; in caso contrario non sono prescritte distanze minime.
- Parcheggi = 10 mq. ogni 100 mq. di S.F..

- ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Possono essere realizzati sia a livello stradale che a più piani, sopra e sotto il livello stradale e, quando tecnicamente possibile, dovranno essere opportunamente alberati.

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. si distinguono in parcheggi di urbanizzazione primaria e parcheggi di urbanizzazione secondaria.

I parcheggi di urbanizzazione primaria, sono i parcheggi a diretto servizio dei nuovi insediamenti; le rispettive aree vanno cedute gratuitamente e il parcheggio realizzato a cura e spese del titolare della concessione edilizia, nella misura prevista nelle tavole di Piano.

In caso di richiesta di concessione edilizia la realizzazione e la cessione di tali parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. adiacenti ai lotti edificabili, spetta al privato cittadino, titolare della richiesta edilizia, come prevede l'Art. 14.

Negli altri casi, in linea di massima, la realizzazione di tali parcheggi spetta alla Pubblica Amministrazione.

L'acquisizione delle aree relative e la realizzazione del parcheggio può avvenire anche a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) inerenti la concessione edilizia.

- ZONE A VERDE PUBBLICO LOCALI

Sono destinate a giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per il riposo degli adulti.

Sono ammesse costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e per i servizi igienici, nonché attrezzature sportive e ricreative e relativi servizi, purchè la superficie utilizzata a questo scopo non superi il 30% della superficie totale territoriale, compresi impianti coperti e scoperti e le urbanizzazioni primarie ad essi pertinenti.

- Parcheggi = 10 mq. ogni 100 mq. di S.F..

In tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, equestri, per mountain-bike, attrezzati con zone relax, percorsi vita, percorsi salute, ecc., che potranno essere coordinati e realizzati mediante progetti di iniziativa comunale.

Nelle zone a verde pubblico contraddistinte dal simbolo valgono le norme delle "Zone per le attrezzature sportive".

Nelle presenti zone è valido quanto indicato all'Art. 66/F2 delle presenti Norme.

Art. 68 Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature

Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle aree F e G pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata l'esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazione a verde.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà 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 sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità, con apposita autorizzazione, se ammissibile e compatibile.

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 profondità non inferiore ai ml. 5.

Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'Art 892 del Codice Civile.

Va comunque rispettato quanto prescritto per la salvaguardia del "triangolo di visibilità", in prossimità di incroci e innesti stradali.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a- deve essere vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi non coordinati con le alberature, nonchè per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività 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 dal Sindaco;
- c- in tutti i progetti presentati, le piante legnose (alberi e arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredate 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 cm. 50 a cm. 100:
 - distanze minima ml. 8;
2. per piante con diametro del tronco da cm. 20 a cm. 50:
 - distanza minima ml. 5;
3. per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a cm. 20:
 - distanza minima ml.2;

d- qualora essenze arboree vengano inserite in un conglomerato nella fascia di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia o di un parcheggio la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di cm. 100;

e- negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n°2 piante 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, dell'elenco allegato, mentre per il rimanente 20% è consentita la scelta di quelle esotiche o di quelle non inserite nell'elenco stesso.

Inoltre non meno del 60% delle alberature di alto fusto, complessivamente messe a dimora, devono essere latifoglie.

Tutta la nuova alberatura dovrà 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 ml. 2 - 2,50 ed il loro diametro non può essere inferiore a cm.6, misurato al colletto e a ml. 1 dal suolo.

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

Le piantumazioni di robinia o similari esistenti o da piantumare nelle suddette scarpate, sono equiparate a opere di sostegno come definite dal D.L. 285/92 e succ. mod. ed int..

■ **Zone a vincolo speciale**

Art. 69 Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale 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.

La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Si da atto che le zone a vincolo cimiteriale e relativi limiti di edificabilità indicati nelle tavole che indicano già i limiti precostituiti del presente Piano sono modificabili su deliberazione del Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalle leggi sanitarie vigenti, in particolare dal T.U.L.S.

Art. 337 e 338 e del D.P.R. 285 / 1990: " Regolamento di Polizia Mortuaria " senza dare luogo con ciò a procedura di variante al P.R.G..

Art. 70 Zone destinate alla viabilità

Comprendono le piazze, le sedi stradali e le relative fasce di rispetto, dimensionate nel rispetto del D.M. 1404/68 e del D.P.R. 753/80 ed ora come dispone e regola il D.L. 285/92 e succ. mod. ed integ., al di fuori dei centri abitati e pianificati di P.R.G..

Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di espansione e/o di sistemazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:

- posto auto	- larghezza	= ml. 2,50
- corsie di transito	- larghezza	= ml. 3,00
- corsie di sosta	- larghezza	= ml. 2,50
	- lunghezza	= ml. 5,00
- parcheggi a pettine a 90°	- profondità	= ml. 5,00
	- larghezza corsia di alimentazione	= ml. 6,00
- parcheggi a pettine a 45°	- profondità	= ml. 5,50
	- larghezza corsia di alimentazione	= ml. 4,50
- parcheggi a pettine a 30°	- profondità	= ml. 4,50
	- larghezza corsia di alimentazione	= ml. 3,50

Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a ml. 1,50 ed essere sistemato con idonee alberature.

Le corsie ciclabili urbane ove previste, avranno larghezza non inferiore a ml. 2,50.

Le sezioni stradali non potranno avere larghezza minima di ml. 9,00 (corrispondente a due corsie di transito e due marciapiedi della profondità di ml. 1,50 cad.) e di norma dovranno essere alberate.

Nelle zone di rispetto stradale potrà 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 nella nuova normativa del Codice stradale (D.L. 285/92 e succ. mod. ed integ.); tale precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione; per quanto riguarda le stazioni di servizio, con eventuale attività di riparazione, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- R.C. = 10 % di S.F..
- distanza minima da altre stazioni di servizio come da normative specifiche vigenti;
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale = ml. 10;
- distanze minime da incroci stradali = ml. 75;
- altezza massima del fabbricato = 1P.

Per gli edifici esistenti, l'ampliamento con le modalità di cui ai precedenti articoli, può essere realizzato ai sensi dell'articolo 45 della L/R 47/78, anche nei fabbricati che ricadono nella fascia di rispetto stradale prevista dal P.R.G. e dal D.L. 285/92 e succ. mod. ed integ., a condizione che esso non venga realizzato nel lato prospiciente il fronte stradale.

Quando, a giudizio della Commissione Edilizia e sentito il parere degli Uffici, Tecnico e Urbanistico, il fabbricato esistente costituisce, per la sua posizione, un ostacolo o un pericolo per la viabilità, può essere autorizzata la sua demolizione e ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale.

Dovrà essere sempre previsto in prossimità di incroci e innesti stradali il "triangolo di visibilità" come prevede la normativa nazionale e comunque, dovrà essere privo di elementi strutturali, alberature, siepi, o qualsiasi schermatura, per uno spazio non inferiore a mq. 15 per lato di corsia di transito relativo, più prossimo ai confini considerati.

I passi carrai, pedonali, le recinzioni e qualsiasi elemento da erigere sul confine stradale dovrà tenere conto delle nuove normative regolamentarie del D.L. 285/92

CAPO 6° -NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 71 Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal presente Piano, ove non sia previsto l'intervento preventivo o la destinazione non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti Norme o per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed opere interne.

Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed opere interne; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

Art. 72 Barriere architettoniche

Per tutti gli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno essere rispettate le norme di cui alla L. 118/71 e il relativo Regolamento d'Attuazione D.P.R. 384/78 e a quanto dispone la L. 13/89 e il relativo D.M. 236/89 oltre a quanto è indicato agli Artt. 23, 24 e 28 della L. 104/92, in tema di progettazione senza barriere architettoniche e per facilitare l'accessibilità alle persone in stato di minoranza fisica.

Art. 73 Cabine elettriche

E' ammessa la costruzione sul confine di due o più lotti delle cabine elettriche o corpi tecnici consimili che servano tutte le costruzioni che sorgono sugli stessi lotti, qualora non ostino, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, motivi estetico-ambientali o di interesse pubblico.

Art. 74 Unità minima di intervento in zona agricola

Ai fini della costituzione dell'unità minima di intervento (U.M.I.) nella zona agricola sono da considerarsi validi anche gli atti privati, sottoscritti anche dopo l'adozione del P.R.G. fra ex-mezzadro e proprietario, in conseguenza della L. 203/82.

Art. 75 Edifici residenziali sprovvisti di autorimesse

E' ammessa la costruzione di autorimesse, con autorizzazione comunale, per i fabbricati residenziali esistenti sprovvisti di sufficienti autorimesse, da documentare, la costruzione entro terra o fuori terra con eventuale unica soluzione progettuale con le proprietà limitrofe, nel caso di fabbricati sul confine, per una superficie non superiore a mq. 20 per ogni alloggio, con altezza minima di ml. 2,50, massima di ml. 3, sulla base della L. 122/89 (Legge Tonioli), e dovranno essere realizzate con le modalità dell'Art. 58.

Art. 76 Distanze minime dai confini

Nelle zone residenziali di completamento, nei singoli lotti di proprietà esistenti, fermo restando gli altri indici, qualora non sia possibile rispettare la distanza minima prevista di ml. 5 dai confini interni, sarà consentito l'ampliamento di edifici esistenti nonché la costruzione di nuovi edifici, con distanza dai confini interni fino ad un minimo di ml. 3 purchè la dimensione dell'edificio, misurata normalmente al confine dal quale si prevede una distanza inferiore ai ml. 5, sia non superiore a ml. 9, purchè la distanza dal confine sia la massima possibile in relazione alle dimensioni del lotto, e la distanza fra le pareti finestrate non sia inferiore a ml. 10 come indicato all'Art.39.

Art. 77 Centro abitato da consolidare

In tale zona sono consentiti gli interventi sottoindicati definiti ai sensi della L. 445 / 1908.

Tutte le altre opere devono essere fatte dopo la preventiva autorizzazione dell'ufficio del Servizio Provinciale Difesa del Suolo o dell'ufficio del Genio Civile in relazione alle diverse competenze di legge.

Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Sindaco, possono essere eccezionalmente intraprese anche prima della ricezione delle predette autorizzazioni le quali, comunque, dovranno essere richieste nel termine perentorio di giorni 5 dall'inizio dei lavori.

Nell' allegato dell'elaborato 5 - Relazione Geologica, del presente Piano, denominato "PERIMETRAZIONE E RELATIVA ZONIZZAZIONE DELLE AREE DISSESTATE - CENTRO ABITATO DA CONSOLIDARE : LEGGE 9

LUGLIO 1908 NR. 445 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE, ART. 29" sono individuate le zone a normativa specifica, riportate nella Tav. 3/E del Progetto : Zonizzazione del Centro - Capoluogo le cui prescrizioni normative sono le seguenti :

ZONA A

In questa zona, come perimetrata nelle Tavole di P.R.G., sono da escludere la realizzazione di interventi di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, nonché qualsiasi intervento ed utilizzazione che possa direttamente aggravare i fenomeni di dissesto e di instabilità.

Pertanto sono ammessi:

- interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volte al consolidamento delle aree in dissesto;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle forme e nei modi di legge di seguito indicati :
 - a. Opere interne (Art. 26 L. 47/85) di cui ai precedenti Artt. 28 e 42/A7;
 - b. Manutenzione ordinaria e straordinaria (Art. 31 lett. a L. 457/78) di cui ai precedenti Artt. 27, 42/A5, Artt. 29 42/A6, e, per quanto applicabili, gli Artt. 42/A2/1 e 42/A2/2;
 - c. Demolizione senza ricostruzione, di cui ai precedenti Artt. 43 commi 1° e 2° e 42/A2/4a ;
 - d. Recupero e risanamento delle aree libere di cui al precedente Art. 42/A2/5 ;
 - e. Ristrutturazione edilizia, escluso il ripristino edilizio, di cui agli Artt. 32 e 42/A3/1;
- interventi di ampliamento di edifici esistenti, per un volume non superiore al 5% per impianti tecnologici e servizi, quali garage, C.T., rip., ecc..

ZONA B

All'interno di questa zona, come perimetrata nelle tavole di P.R.G. sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di difesa strutturale, di ristrutturazione, nonché di ampliamento non superiore al 20% del volume delle

unità edilizie preesistenti, ed inoltre gli interventi di nuova edificazione al servizio di attività agricole.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi nelle forme e nei modi di legge di seguito indicati :

- a. Opere interne (Art. 26 L. 47/85) di cui ai precedenti Artt. 28 e 42/A7;
- b. Manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui ai precedenti (Art. 31 lett. a L. 457/78) di cui ai precedenti Artt. 27, 42/A5, Artt. 29, 42/A6, e, per quanto applicabili, gli Artt. 42/A2/1 e 42/A2/2 ;
- c. Demolizione senza ricostruzione, di cui ai precedenti Artt. 43 commi 1° e 2° e 42/A2/4a ;
- d. Recupero e risanamento delle aree libere di cui al precedente Art.42/A2/5 ;
- e. Ristrutturazione edilizia escluso il ripristino edilizio, di cui agli Artt. 32 e 42/A3/1 ;
- f. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione di altro tipo

ZONA C

La perimetrazione "C" racchiude zone classificate come "sensibili", in cui sono ammessi interventi di prevenzione del rischio e del danno nonché interventi di nuova edificazione.

Ogni intervento, anche di nuova edificazione, deve essere concepito in modo da lasciare una condizione geomorfologica di maggior stabilità rispetto all'assetto geomorfologico ed idrogeologico preesistente.

Alla base di ogni intervento deve essere posta la conoscenza profonda dell'ambiente fisico e geomeccanico dei luoghi nonché dell'impatto indotto dalle singole opere e da quelle di urbanizzazione.

Sono ammessi, con particolare attenzione alle esigenze di consolidamento strutturale, interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle forme e nei modi di legge di seguito elencati:

- Opere interne (Art. 26 L. 47/85)
- Manutenzione ordinaria e straordinaria (Art. 31 lett. a della legge 457/78)
- Restauro scientifico (Art. 36 lett. A1 della L.R. 47/78)
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B
- Demolizione e ricostruzione

- Recupero e risanamento delle aree libere
- Ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio
- Cambio di destinazione d'uso che non comporti un aumento del coefficiente di protezione sismica di cui al punto B.4.2. del D.M. 24 Gennaio 1986 o che comunque non aumenti l'indice di affollamento esistente.

Sono ammessi interventi di ampliamento delle unità edilizie esistenti nel rispetto delle normative vigenti.

Sono ammessi gli interventi di "ripristino tipologico" e di "ripristino edilizio".

Sono ammessi interventi di nuova edificazione, limitati ai singoli lotti ricompresi all'interno del territorio urbanizzato, definito in base all'art. 13 della legge regionale 7 Dicembre 1978 nr. 47.

Sono ammessi nuovi edifici di servizio agricolo nelle aree individuate come zone agricole, purchè a servizio di attività agricole.

Le prescrizioni generali saranno riportate nel Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)

Art. 78 Zone geomorfologicamente sensibili

Nella sottoelencate zone dovranno essere rispettate le normative qui di seguito definite e che sulle tavole del piano regolatore sono state segnalate con opportuna simbologia.

0 LOTTO IN LOCALITÀ FRANZOLINI.

E' vietato costruire nella parte indicata con adeguata retinatura, salvo eventuale ottenimento di parere favorevole del S.P.D.S. in merito al vincolo idrogeologico.

1 LOTTO IN LOCALITÀ FRANZOLINI.

Dovranno essere realizzati i drenaggi riportati nella relazione geologica preliminarmente a qualsiasi intervento edificatorio. Le fondazioni dovranno essere profonde ed il coefficiente di fondazione dovrà essere = 1,3.

2 LOTTO IN LOCALITÀ CAPOLUOGO.

Trovandosi in situazione geologicamente delicata, peraltro all'interno del perimetro dell'abitato da consolidare, in fase esecutiva dovranno essere effettuate estese ed approfondite indagini in sito e di laboratorio al fine di accertare la reale ed esatta situazione geologica locale. Il coefficiente di fondazione dovrà essere = 1,3 e le fondazioni profonde.

3 AREA IN LOCALITÀ GEMMANO, VERSANTE FIUME USO

L'edificazione dovrà essere limitata alla parte alta dell'area, come indicato nella relazione geologica ossia entro l'isoipsa 155 m; le fondazioni dovranno essere preferibilmente profonde. Dovrà essere realizzata la regolarizzazione delle acque superficiali e profonde.

4 LOTTI IN LOCALITÀ COLOMBARINA- B RUCIATINO, SODO COMUNE E CA' DI MAGRINO

Dovranno essere edificati con fondazioni profonde e regimate le acque superficiali.

5 AREA IN VIA FRANZOLINI

L'edificazione dovrà essere realizzata a ridosso della strada e su fondazioni profonde. La regimazione delle acque dovrà essere garantita da opere di superficie ed in sottosuolo (dreni) in quanto ci troviamo alla testata del Fosso Toso - Rio Morgona, sottobacino delicato dal punto di vista idrogeologico.

6 LOCALITÀ MOLINO VIGNE

Il lotto è caratterizzato da presenza di struttura tettonica e da limite litologico. L'edificazione dovrà avvenire sul terreno omogeneo, mentre il coefficiente di fondazione per entrambi i lotti dovrà essere = 1,3, viste le caratteristiche idrogeologiche dei siti.

L'ALTEZZA MASSIMA DI TUTTI GLI EDIFICI RISPETTO ALLA LARGHEZZA DELLA STRADA DOVRÀ ESSERE CONFORME CON QUANTO PREVISTO NEI PUNTI C.2 E C.3 DEL D.M. 16/01/96 COME GIÀ PREVISTO NELLA PRESENTE NORMATIVA.

PER TUTTI I LOTTI IN GENERALE, IN FASE ESECUTIVA, DOVRANNO ESSERE PRODOTTE PUNTUALI RELAZIONI GEOLOGICA E GEOTECNICA IN OTTEMPERANZA DEL D.M.11/03/88.