



**COMUNE DI  
SAN GIOVANNI  
IN MARIGNANO**  
Provincia di Rimini

# **P R G**

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE - VARIANTE  
GENERALE 1995**

## **PROGETTO**

Leggi Regionali 47/78 - 23/80

## **NORME DI ATTUAZIONE**

*STESURA COORDINATA CON VARIANTI PARZIALI APPROVATE CON  
DELIBERA: C.C. n. 20 del 13.04.1999 ; G.P. n. 178 del 06.04.1999; C.C. n.  
03 del 12.01.2001 e C.C. n. 23 del 02.03.2001; C.C. n. 31 del 26.03.2001;  
C.C. n. 64 del 16.07.2001; C.C. n. 77 del 24.09.2001; C.C. n. 08 del  
31.01.2002; C.C. n. 112 del 29/11/2002; C.C. n. 39 del 16/04/2003 ; C.C. n.  
26 del 11.04.2005; C.C. n°34 del 09.05.2006.*

Il Sindaco S. Funelli  
L'Assessore Dott. Arch. D. Clementi  
Il Segretario Comunale Dott. M. Riversi

Adozione: del. C.C. n. 36 - 10.03.1995  
Approvazione: del. G.R. n. 386 - 25.03.1997

Progetto: arch. Franco Tinti (Tecnicoop)

- stesura aggiornata al 05/2006 -

# **COMUNE DI S. GIOVANNI IN MARIGNANO**

## **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

### **NORME DI ATTUAZIONE**

Stesura coordinata con Varianti Parziali  
approvate con:

- Delibera C.C. n. 20 del 13.04.1999;
- Delibera G.P. n. 178 del 06.04.1999;
- Delibera C.C. n. 03 del 12.01.2001;
- Delibera C.C. n. 23 del 02.03.2001;
- Delibera C.C. n. 31 del 26.03.2001;
- Delibera C.C. n. 64 del 16.07.2001;
- Delibera C.C. n. 77 del 24.09.2001;
- Delibera C.C. n. 08 del 31.01.2002;
- Delibera C.C. n. 112 del 29.11.2002;
- Delibera C.C. n. 39 del 16.04.2003;
- Delibera C.C. n. 26 del 11.04.2005;
- Delibera C.C. n. 34 del 09.05.2006;

Gruppo di lavoro Tecnicoop:

Arch. Franco Tinti (progettista responsabile)

Arch. Rudi Fallaci

Dott. Agr. Fabio Tunioli

Ing. Maurizio Comodi

Le varianti di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale

- Delibera C.C. n. 26 del 11.04.2005;

- Delibera C.C. n. 34 del 09.05.2006;

sono state redatte da.

arch. Carlo Palmerini – Area Tecnica Edilizia Privata/Servizio  
Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di San  
Giovanni in Marignano

## INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>9</b>
Capo 1.1 - Finalità ed effetti della variante.....	9
Art. 1.1.1 - Finalità, campo di applicazione ed effetti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale.....	9
Art. 1.1.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G.....	9
Art. 1.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche.....	10
Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	10
Art. 1.1.5 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.....	11
Capo 1.2 - P.R.G. e trasformazioni del territorio.....	12
Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	12
Art. 1.2.2 - Opere di urbanizzazione.....	12
Capo 1.3 - Indici e parametri e relativa applicazione .....	13
Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici.....	13
Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....	14
Capo 1.4 - Attuazione del P.R.G. ....	15
Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del P.R.G. ....	15
Art. 1.4.2 -Strumenti attuativi preventivi.....	15
Art. 1.4.3 -Strumenti attuativi diretti .....	16
Art. 1.4.4 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi .....	16
Art. 1.4.5 -Convenzioni speciali .....	18
Art. 1.4.6 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione dello strumento attuativo .....	19
Art. 1.4.7 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente .....	19
Capo 1.5 - Organizzazione della disciplina del territorio nel P.R.G.....	19
Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari.....	19
Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona .....	20
Art. 1.5.3 - Zone omogenee e zone del P.R.G. ....	20
Capo 1.6 - Usi del territorio .....	20
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	20
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	28
<b>TITOLO 2 - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE.....</b>	<b>29</b>

Capo 2.1 - Tutela delle valenze ambientali, paesaggistiche e storico-insediative .....	29
Art. 2.1.1 - Ambiti degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua .....	29
Art. 2.1.2 - Fasce perfluviali di rinaturalizzazione .....	30
Art. 2.1.3 - Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale .....	30
Art. 2.1.4 - Prima quinta collinare .....	31
Art. 2.1.5 - Crinali principali .....	31
Art. 2.1.6 - Visuali panoramiche.....	32
Art. 2.1.7 - Aree boschive .....	32
Art. 2.1.8 - Tutela della vegetazione non produttiva .....	32
Art. 2.1.9 - Giardini di pregio .....	33
Art. 2.1.10 - Ambiti di interesse storico-archeologico.....	33
Art. 2.1.11 - Insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse culturale ambientale .....	33
Art. 2.1.12 - Viabilità storica .....	34
Capo 2.2 - Prevenzione del rischio ambientale.....	34
Art. 2.2.1 - Aree esondabili.....	34
Art. 2.2.2 - Ambiti interessati da fenomeni di dissesto e instabilità o da potenziale instabilità.....	34
Art. 2.2.3 - Scarpate dei terrazzi fluviali.....	35
Art. 2.2.4 - Ambiti di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.....	35
Art. 2.2.5 - Disposizioni geologico-geotecniche e antisismiche.....	36
Art. 2.2.6 - Criteri per l'individuazione delle aree e loro utilizzo ai fini dell'installazione di stazioni radio base.....	36
<b>TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>39</b>
Capo 3.1 - Viabilità.....	39
Art. 3.1.1 - Zona stradale .....	39
Art. 3.1.2 - Classificazione e requisiti tipologici delle strade .....	39
Art. 3.1.3 - Zone per verde complementare alla viabilità .....	40
Art. 3.1.4 - Fasce di rispetto stradale .....	41
Art. 3.1.5 - Fasce di rispetto dagli elettrodotti.....	41
Capo 3.2 - Parcheggi.....	42
Art. 3.2.1 - Classificazione dei parcheggi .....	42
Art. 3.2.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	44
Art. 3.2.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali (P2 e P3) .....	45
Art. 3.2.3.Bis - Monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistici.....	48
Art. 3.2.4 - Zona per parcheggi pubblici.....	49

Capo 3.3 - Mobilità ciclopedonale.....	50
Art. 3.3.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	50
Art. 3.3.2 - Piazze pedonali.....	50
<b>TITOLO 4 - TERRITORIO URBANO.....</b>	<b>52</b>
Capo 4.1 - Articolazione in zone del territorio urbano .....	52
Art. 4.1.1 - Zone urbane esistenti e zone urbane di nuovo impianto .....	52
Capo 4.2 -Zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale .....	53
Art. 4.2.1 - Centri e nuclei storici .....	53
Capo 4.3 -Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali.....	61
Art. 4.3.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente residenziali.....	61
Art. 4.3.2 - B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature .....	61
Art. 4.3.3 - B2/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature delle frazioni.....	63
Art. 4.3.4 - B3/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate .....	64
Art. 4.3.5 - B4/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia.....	64
Art. 4.3.6 - B5/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano.....	65
Art. 4.3.7 - B6/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano delle frazioni.....	67
Capo 4.4 - Zone urbane esistenti prevalentemente produttive.....	69
Art. 4.4.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente produttive.....	69
Art. 4.4.2 - D1/Zone urbane esistenti e di completamento prevalentemente manifatturiere.....	69
Art. 4.4.3 - D2/Zone urbane esistenti ad uso terziario integrato.....	71
Art. 4.4.4 - D3/Zone urbane esistenti per pubblici esercizi .....	72
Art. 4.4.5 - D4/Zone urbane esistenti per servizi agli automezzi.....	73
Capo 4.5 -Zone urbane esistenti per servizi pubblici di interesse generale .....	73
Art. 4.5.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale .....	73
Art. 4.5.2 - F1/Zone urbane esistenti per attrezzature socio-sanitarie e assistenziali .....	74
Art. 4.5.3 - F2/Zone urbane esistenti per impianti sportivi di interesse generale .....	74

Art. 4.5.4 - F3/Zone urbane esistenti per attrezzature cimiteriali .....	74
Art. 4.5.5 - F4/Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale .....	74
Art. 4.5.6 - F5/Zone fluviali urbane .....	75
Art. 4.5.7 - Fasce di rispetto cimiteriale.....	75
Art. 4.5.8 - Fasce di rispetto delle principali infrastrutture tecnologiche a rete.....	75
Capo 4.6 - Zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base .....	76
Art. 4.6.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base .....	76
Art. 4.6.2 - G1/Zone urbane esistenti per verde pubblico.....	76
Art. 4.6.3 - G2/Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato .....	77
Art. 4.6.4 - G3/Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base .....	77
Art. 4.6.5 - G4/Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile.....	77
Art. 4.6.6 - G5/Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso.....	78
Capo 4.7 -Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	79
Art. 4.7.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	79
Art. 4.7.2 - C1/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione.....	79
Art. 4.7.3 - Regime di utilizzazione delle zone C2.....	79
Art. 4.7.4 - C2/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali di nuova previsione.....	80
Capo 4.8 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive.....	88
Art. 4.8.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive.....	88
Art. 4.8.2 - D5/Zone urbane di nuovo impianto pianificate in corso d'attuazione prevalentemente manifatturiere.....	88
Art. 4.8.3 - D6/Zone urbane di nuovo impianto pianificate in corso di attuazione a carattere terziario integrato.....	88
Art. 4.8.4 - D7/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e grossiste .....	89
Art. 4.8.5 - D8/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente direzionale e commerciale.....	91
Art. 4.8.6 - D9/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente alberghiere.....	92
Art. 4.8.7 - D10/Zone urbane di nuovo impianto a carattere sportivo e ricreativo .....	92
Capo 4.9 - Zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base .....	96

Art. 4.9.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base .....	96
Art. 4.9.2 - G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico.....	96
Art. 4.9.3 - G7/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde attrezzato .....	96

## **TITOLO 5 - TERRITORIO EXTRAURBANO..... 97**

Capo 5.1 - Zone agricole.....	97
Art. 5.1.1 - Definizioni preliminari.....	97
Art. 5.1.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di carattere conservativo .....	98
Art. 5.1.3 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli conservativi.....	100
Art. 5.1.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture .....	101
Art. 5.1.5 - Interventi di modificazione morfologica del suolo e dei corpi idrici (MM) .....	101
Art. 5.1.6 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole).....	102
Art. 5.1.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1 (abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale - IATP).....	103
Art. 5.1.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1 (fabbricati di servizio).....	104
Art. 5.1.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2 (fabbricati per le attività zootecniche aziendali).....	104
Art. 5.1.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3 (fabbricati per le attività di raccolta, prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali).....	105
Art. 5.1.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4 (serre fisse) .....	106
Art. 5.1.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d4 (Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale) .....	106
Art. 5.1.13 - Interventi di CD, RI per uso c3 (Attività zootecniche industriali) .....	106
Art. 5.1.14 - Unità edilizie esistenti per servizi pubblici e sociali di base .....	107
Capo 5.2 - Zone extraurbane non agricole .....	108
Art. 5.2.1 - Articolazione delle zone.....	108
Art. 5.2.2 - D11/Zone extraurbane prevalentemente manifatturiere .....	108
Art. 5.2.3 - D12/Zone per depositi rottami e materiali edili .....	109
Art. 5.2.4 - D13/Zone extraurbane per attività sportive e ricreative .....	109
Art. 5.2.5 - D14/Zone extraurbane esistenti per pubblici esercizi .....	111
Art. 5.2.6 - F6/Parco fluviale .....	112



Art. 5.2.7 - F7/Zona extraurbana per impianti tecnologici di urbanizzazione generale .....	112
---	-----

**TITOLO 6 – SCHEDE PROGETTUALI ..... 113**

Capo 6.1 - Programmi di Riqualificazione Urbana .....	113
Art. 6.1.1 Scheda n. 1 - P.R.U. Capoluogo .....	113

File: E28NINT.DOC

## **ABBREVIAZIONI**

### Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
IT	= Indice di fabbricabilità territoriale
IF	= Indice di fabbricabilità fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
PE	= Potenzialità Edificatoria
CI	= Capacità Insediativa
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
P2	= Parcheggi pertinenziali privati di uso riservato
P3	= Parcheggi pertinenziali privati di uso comune

max = Valore massimo del parametro

### Parametri Edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile abitabile
SAC	= superficie accessoria
SQ	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SI	= Superficie impermeabilizzata
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
V	= Volume dell'involucro fuori terra
H	= Altezza di un edificio
HF	= Altezza del fronte di un edificio
SV	= Superficie di vendita
D1	= Distanza dal confine di proprietà
D2	= Distanza dal confine di zona di interesse pubblico
D3	= Distanza fra pareti antistanti di due edifici

Programmi attuativi

P.P.A. = Programma pluriennale di attuazione

Strumenti attuativi preventivi

P.P. = Piano Particolareggiato

P.d.R. = Piano di Recupero

P.E.E.P. = Piano di Edilizia Economica e Popolare

P.I.P. = Piano di Insediamenti Produttivi

P.S.A. = Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale

P.R.U. = Programma di Riqualificazione Urbana

Interventi edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento

RI = Ricostruzione

D = Demolizione

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RC = Restauro e risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

Interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

R.E. = Regolamento edilizio

C.E. = Commissione Edilizia comunale

U.T. = Ufficio Tecnico comunale

## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI**

### **CAPO 1.1 - FINALITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE**

#### **Art. 1.1.1 - Finalità, campo di applicazione ed effetti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale**

1. La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e delle leggi regionali n. 47/78 e n. 23/80, nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti.
2. L'approvazione della Variante Generale comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue successive varianti.
3. La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla P.R.G.; il Piano Regolatore Generale e sue successive varianti precedenti la presente Variante Generale sarà indicato come P.R.G. 84.

#### **Art. 1.1.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G.**

1. Sono elaborati costitutivi del P.R.G.:
  - a) le presenti Norme di Attuazione;
  - b) le seguenti planimetrie di progetto:
    - n. 1 / "Sintesi schematica delle previsioni", in scala 1:10.000;
    - n. 2a / "Azzonamento generale - Settore nord", in scala 1:5000;
    - n. 2b / "Azzonamento generale - Settore sud", in scala 1:5000;
    - n. 3a / "Territorio Urbanizzato, Tutele e Rispetti - Settore nord", in scala 1:5000;
    - n. 3b / "Territorio Urbanizzato, Tutele e Rispetti - Settore sud", in scala 1:5000;
    - n. 4a / "Azzonamento - Capoluogo", in scala 1:2000;
    - n. 4b / "Azzonamento - Polo produttivo", in scala 1:2000;
    - n. 4c / "Azzonamento - Montalbano", in scala 1:2000;
    - n. 4d / "Azzonamento - Pian Ventena/Brescia", in scala 1:2000;
    - n. 4e / "Azzonamento - S. Maria in P.", in scala 1:2000;
    - n. 5a / "Centri Storici - Unità edilizie e categorie di tutela", in scala 1:1000;
    - n. 5b / "Centri Storici - Unità minime d'intervento e destinazioni d'uso", in scala 1:1000;
    - n. 6 / "Ghetti - Unità edilizie e categorie di tutela", in scala 1:1000;
    - n. 7a / "Sistema dei servizi e della mobilità – Settore Nord", in scala 1:5000.
    - n. 7b / "Sistema dei servizi e della mobilità – Settore Sud", in scala 1:5000.
  - c) la Relazione Illustrativa e relativo Allegato A;
  - d) la Relazione Geologica e relativi allegati cartografici.
2. In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori.
3. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

### **Art. 1.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di P.R.G., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie di P.R.G. riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al seguente Art. 1.3.1, si deve intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del P.R.G. costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del P.R.G. stesso, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (aerofogrammetriche o catastali), il P.R.G. non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, nè della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

### **Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di contrasto o di semplice difformità definitoria fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti Norme, ferma restando la facoltà del Regolamento Edilizio di dettare Norme per il rilascio di concessioni in deroga alle medesime presenti Norme nei casi consentiti dalla legge.
3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G..
4. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
5. Gli strumenti attuativi preventivi (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
6. In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti di detti strumenti attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

7. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il P.R.G. ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del P.R.G. prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.
8. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

#### **Art. 1.1.5 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.**

1. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ad interventi per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47.

## CAPO 1.2 - P.R.G. E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

### Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.G.;
  - che l'intervento rientri nelle previsioni di attuazione del P.R.G. definite dal Programma Pluriennale di Attuazione o nella casistica di deroga a tali previsioni stabilita dalle vigenti leggi in materia;
  - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 1.2.2.. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il concessionario deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
    - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
    - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
2. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione o autorizzazione.

### Art. 1.2.2 - Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
  - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
  - le reti fognanti e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
  - gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - i parcheggi pubblici.

3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.
4. Le norme di cui ai Titoli 3.4 e 5 stabiliscono i rapporti tra gli spazi da destinare agli insediamenti di vario tipo e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE

#### Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici e parametri, oltre che da quelli definiti dal Regolamento Edilizio:
  - **Superficie territoriale = ST**: è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applicano gli indici territoriali It e UT che determinano la massima quantità di edificazione ammissibile.
  - **Superficie fondiaria = SF**: è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applicano gli indici fondiari If e UF che determinano la quantità massima di edificazione ammissibile.
  - **Indice di utilizzazione territoriale = UT**: rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).
  - **Indice di fabbricabilità territoriale = IT**: rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume dell'involucro (VI) edificabile o edificato e la relativa superficie territoriale (ST).
  - **Indice di utilizzazione fondiaria = UF**: rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (SF).
  - **Indice di fabbricabilità fondiaria = IF**: rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume dell'involucro (VI) edificabile o edificato e la relativa superficie fondiaria (SF).
  - **Unità minima di intervento = SM**: è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.
  - **Comparto di attuazione**: rappresenta la minima entità territoriale interessabile da uno strumento attuativo preventivo o da un progetto unitario di coordinamento.
  - **Carico urbanistico = CU**: si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.
  - **Potenzialità edificatoria = PE**: si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie complessiva SC, consentita dalla completa applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti come nel Regolamento Edilizio.
  - **Capacità insediativa = CI**: si definisce capacità insediativa la quota di superficie complessiva SC riservata ad uno specifico uso, di cui al seguente Artt. 1.6.1.



### **Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'avvenuta utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondaria sulla base di un atto autorizzativo (licenza o concessione), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato.
2. In assenza di atti autorizzativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.
3. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o condonato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente quella di introduzione del sistema autorizzativo.

## **CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti attuativi preventivi, di cui all'Art. 1.4.2., e di strumenti attuativi diretti, di cui all'Art. 1.4.3.

### **Art. 1.4.2 -Strumenti attuativi preventivi**

1. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta alla concessione edilizia, nelle forme previste all'Art. 1.4.3..
3. Sono strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica:
  - i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.);
  - i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 1/12/78 n. 47 e successive modificazioni e alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
  - i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;
  - i Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
  - i Programmi integrati d'intervento di cui alla legge 17/2/1992 n. 179 e alla l.r. 30/1/1995 n. 6 e successive modificazioni;
  - i Programmi di recupero urbano di cui alla legge 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni;
  - i Programmi di riqualificazione urbana di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19.
4. Sono strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata:
  - i Piani particolareggiati di iniziativa privata (P.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni;
  - i Piani di recupero di iniziativa privata (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
  - i Piani di sviluppo aziendali o interaziendali (P.S.A.), di cui all'art. 40 della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni.
5. L'attuazione del P.R.G. a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie di P.R.G. o per interventi prefigurati dalle presenti norme. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale.
6. Per settori urbani di particolare estensione e/o complessità, il P.R.G. può prevedere, a premessa dell'intervento mediante gli strumenti attuativi preventivi, il ricorso ad uno specifico Progetto

Urbano di Coordinamento, con finalità di articolazione in ulteriori comparti di attuazione e di precisazione degli obiettivi strategici di assetto indicati dal P.R.G. e dei connessi criteri operativi, sulla base di un disegno unitario e integrato.

7. Il Progetto Urbano di Coordinamento è uno strumento di iniziativa pubblica. Esso si compone degli elaborati tecnici di volta in volta ritenuti necessari in relazione alle finalità perseguite.

#### **Art. 1.4.3 -Strumenti attuativi diretti**

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie di P.R.G., non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
  - la concessione onerosa;
  - la concessione convenzionata;
  - la concessione gratuita;
  - l'autorizzazione;
  - l'asseverazione ai sensi dell'art. 26 della legge 28/2/1985 n. 47.
2. In ambiti specifici interessati da una pluralità di interventi da coordinare opportunamente, i singoli progetti saranno inquadrati da un apposito Progetto Unitario, presentato dalle proprietà interessate, la cui approvazione da parte del Sindaco costituisce presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie delle varie opere.
3. Il perimetro delle aree interessabili da tale Progetto Unitario è di norma individuato nelle planimetrie di P.R.G.; è comunque facoltà del Sindaco richiedere la presentazione di un Progetto Unitario in tutti i casi in cui se ne ravvisi l'opportunità ai fini dell'ordinata attuazione delle previsioni.

#### **Art. 1.4.4 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi**

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, i Piani per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, i Piani di recupero di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - 1.1 - schema di convenzione;
  - 1.2 - stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - 1.3 - estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - 1.4 - stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - 1.5 - stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
  - 1.6 - documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - 1.7 - planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione dei lotti dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, reti stradali

veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal P.R.G., spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;

- 1.8 - sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del P.R.G.;
- 1.9 - schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa di massima;
- 1.10 - progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- 1.11 - norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- 1.12 - relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- 1.13 - relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- 1.14 - dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica.

2. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti 1.6 e 1.14.

3. Lo schema di convenzione di cui al punto 1.1 deve contenere:

- i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie lorda edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

4. I Piani di sviluppo aziendale od interaziendale devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre al titolo in base al quale si richiedono gli interventi:

- 4.1 - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- 4.2 - planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;

- 4.3 - fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - 4.4 - consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - 4.5 - relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
  - 4.6 - programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
  - 4.7 - descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
  - 4.8 - obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
  - 4.9 - orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - 4.10 - condizioni di commercializzazione previste;
  - 4.11 - programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
  - 4.12 - elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
  - 4.13 - convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; la registrazione nella conservatoria dei registri immobiliari.
5. Per la predisposizione degli elementi di cui ai punti 4.5, 4.9, 4.10, 4.11 dovrà essere adottato il modello di Bilancio Aziendale realizzato dal Servizio di Sviluppo Agricolo della Regione Emilia Romagna. Con tale modello verranno rappresentati: il bilancio dell'anno precedente a quello di realizzazione dell'investimento; il bilancio dell'anno in cui il piano di investimento sarà concluso (di norma un anno compreso fra il 3° e il 5°).
6. Nel caso di contemporanea richiesta di finanziamenti quali quelli previsti dal Reg. CEE 797 o da altri provvedimenti che richiedano la redazione di un piano di miglioramento, potrà essere prodotta la documentazione presentata all'ente delegato opportunamente aggiornata e ampliata per la parte relativa agli edifici.
7. Ai fini edificatori, il Piano di sviluppo o di miglioramento potrà derogare dai limiti di reddito in vigore alla data di presentazione, tranne nel caso in cui tali limiti siano espressamente previsti dalle presenti norme, ma dovrà comunque rispettare le eventuali indicazioni e i vincoli del Piano zonale di sviluppo agricolo.

#### **Art. 1.4.5 -Convenzioni speciali**

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle zone omogenee G ed F, di cui ai Titoli successivi, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine,

l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

**Art. 1.4.6 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione dello strumento attuativo**

1. In tutte le zone omogenee di cui ai Titoli successivi delle presenti Norme, esclusa la zona A, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in attesa dell'approvazione di tale strumento, sono consentiti esclusivamente, salvo diversa disposizione dei successivi articoli, gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC e RE che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.
2. Nelle zone omogenee A si attuano esclusivamente gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui al Titolo 4 e con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

**Art. 1.4.7 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente**

1. Sono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti della legge 05/08/1978 n° 457, le zone omogenee A e gli agglomerati urbanistico-edilizi denominati ghetti, di cui ai seguenti Titoli delle presenti Norme.
2. Tale individuazione potrà in seguito essere aggiornata con semplice delibera del Consiglio Comunale.

**CAPO 1.5 - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL P.R.G.**

**Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari**

1. *Campo di applicazione di una norma* è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
  - da una zona o insieme di zone;
  - da un ambito;
  - da un insieme di aree o di oggetti territoriali fisici identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. *Zona* è una porzione di territorio individuata dal P.R.G., non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal P.R.G. a tali porzioni di territorio.  
L'insieme delle zone individuate dal P.R.G. costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta del territorio comunale, nel senso che ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola.

3. *Ambito* è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma non determinata dal P.R.G. stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.  
Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriali sono dette anche "fasce".
4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal P.R.G., ma solo eventualmente riconosciuti dal P.R.G. stesso, in quanto meritevoli di particolare tutela o disciplina.
5. Gli ambiti e le aree si sovrappongono alle zone, e le relative norme e vincoli prevalgono, se ed in quanto più limitative delle trasformazioni, sulle norme delle zone.

#### **Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona**

1. Le norme di zona del P.R.G., di cui ai seguenti Titoli, sono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Nel caso di interventi particolarmente complessi e di carattere peculiare, sono previste inoltre specifiche Schede contenenti apposite norme, prescrizioni ed indicazioni.
3. Qualora nelle norme di cui ai seguenti Titoli non sia prescritta l'osservanza di specifici tipi di intervento edilizio o urbanistico, si intendono ammessi tutti i tipi di intervento.

#### **Art. 1.5.3 - Zone omogenee e zone del P.R.G.**

1. Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444 e alla legge regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche e integrazioni (di seguito indicata con la sigla l.r. 47/78), nella definizione delle diverse zone del P.R.G. di cui alle presenti Norme viene effettuato il riferimento alla casistica delle zone omogenee di cui alla citata legislazione.

### **CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO**

#### **Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio, di cui al Titolo 4, sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'art. 2 della l.r. 8.11.1988 n. 46, come modificato con l.r. 30.01.1995 n° 6.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

3. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal P.R.G.;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

3.bis Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna 23/9/1999 n. 1253, "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore ovvero comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni.

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopradefiniti sottotipi d'uso b2.2, b2.3, b2.4 in relazione all'entità della loro SV complessiva

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

Ai sensi dei surrichiamati "Criteri" regionali non costituisce centro commerciale, ed è denominata "complesso commerciale di vicinato", un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti

3. ter Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art 4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonchè gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.

4. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

## **USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE**

a1. *Residenza.*



Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

a2. *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

**USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

b1. *Attività terziarie specializzate.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso b1 si configura:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq..

b2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

**(N.B.: relativamente agli usi b2.2, b2.3 e b2.4, si precisa che, secondo il criterio generale stabilito dalla "Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali", che un'area idonea ad ospitare strutture commerciali di tipologia superiore è ritenuta idonea ad ospitare anche strutture di tipologia inferiore a condizione che la somma delle superfici di vendita di queste ultime non superi, nel complesso, la superficie di vendita massima ammessa per la struttura di tipologia superiore).**

b2.1. *Esercizi al dettaglio di vicinato*

Attività svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno; mostre ed esposizioni.

b2.2. *Medio-piccole strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli o centri commerciali aventi una SV compresa fra 150 mq. e 800 mq.; mostre ed esposizioni.

Si distinguono in:

- b2.2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare;
- b2.2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

b2.3. *Medio-grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli o centri commerciali aventi una SV compresa fra 800 e 1500 mq.; mostre ed esposizioni.

Si distinguono in:

- b2.3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare;
- b2.3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

b2.4. *Grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi o centri commerciali aventi una SV superiore a 1.500 mq. ed in ogni caso inferiore a 4.500 mq. per strutture di vendita alimentari e 10.000 mq. per le strutture di vendita non alimentari; mostre ed esposizioni.

Si distinguono in:

b2.4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare;

b2.4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b2.5. Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso**

Comprendono edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso.

**b2.6. Attività di distribuzione automatica di carburanti**

Comprende attività di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti possono essere associati, in forma accessoria, l'attività di vendita ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 11.02.1998, n. 32, per una SV in ogni caso non eccedente quella degli esercizi commerciali di vicinato, nonché servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

**b2.7. Pubblici esercizi**

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

**b2.8. Commercio al dettaglio su aree pubbliche**

Comprende le attività svolte ai sensi dell'art. 27 e seguenti del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114 e successive modificazioni e della L.R. 12/1999.

L'insediamento degli usi b2.2, b2.3 e b2.4, ove ammesso ai sensi dei seguenti articoli, è subordinato al rispetto degli specifici requisiti di accessibilità definiti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23.09.1999, n. 1253.

**b3. Attività produttive integrabili nel contesto urbano**

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

**b3.1. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.**

**b3.2. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b3.1)** Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

**b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale**

Comprende attività produttive manifatturiere di piccola dimensione, collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;

– emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.

Il requisito della piccola dimensione è di norma soddisfatto dal rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- superficie utile netta interessata non superiore a 100 mq., ovvero all'intero piano terra nel caso di edifici esistenti a utilizzazione mista;
- numero di addetti non superiore a 3.

#### b4. *Attività di servizio*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

##### b4.1. *Studi professionali e piccoli uffici in genere*

Comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria b1 e ambulatori non ricadenti in b4.5.

##### b4.2. *Attività culturali*

Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

##### b4.3. *Attività ricreative e di spettacolo*

Comprende cinema, teatri, sale da ballo, circoli ricreativi, parchi giochi, sale giochi e simili, ivi compresi gli eventuali pubblici esercizi interni.

##### b4.4. *Attività sportive*

Comprende edifici, strutture e aree attrezzate per esercitare attività sportive quando hanno fini di lucro, oppure quando non sono aperte alla generalità del pubblico ma riservate a determinati utenti (soci o simili); sono compresi i pubblici esercizi interni.

##### b4.5. *Attività sanitarie*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive complementari e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

##### b4.6. *Attività di parcheggio*

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche consistenti nell'offerta a pagamento di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari (custodia, lavaggio e simili).

#### b5. *Servizi sociali di base*

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

##### b5.1. *Attività di interesse comune di tipo civile*

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

##### b5.2. *Attività di interesse comune di tipo religioso*

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**b5.3. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici***

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**b5.4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo***

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

**b6. *Istruzione superiore e universitaria***

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

**USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**c1. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie c2, c3, c4, c5).**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

**c2. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) *del settore agroalimentare e conserviero.***

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

**c3. *Attività zootecniche industriali.*** Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi d2.1 e d2.2.

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

**c4. *Attività estrattive***

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

- c5. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami* (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

## **USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE**

- d1. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

- d2. *Coltivazione agricola, orticola, floricola, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), caccia, silvicoltura*. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

d2.1. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

d2.2. *Attività zootecniche aziendali* ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli a titolo principale, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);

d2.3. *Attività di raccolta, prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

d2.4. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

- d3. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.

- d4. *Esercizio e noleggio di macchine agricole* per conto terzi, con personale.

## **USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- e1. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

- e2. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

- e3. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

## USI "F" - FUNZIONI SPECIALI

f1 - *Infrastrutturazione tecnologica*. Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio, e relativi locali per uffici e depositi strettamente necessari per la gestione degli impianti medesimi.

Si articola nei seguenti sottotipi:

### f1.1 - *Reti tecnologiche*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

### f1.2 - *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

### f1.3 - *Impianti di trasmissione* (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f2. *Infrastrutturazione per la mobilità*.

Si articola nei seguenti sottotipi.

### f2.1 - *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

### f2.2 - *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

### f2.3 - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti, autoporti.

### f2.4 - *Parcheggi pubblici in sede propria*.

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

f3. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi).

f4. *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

f5. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*.

Sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

f6. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f7. *Opere per la tutela idrogeologica*; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

f8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

### **Art. 1.6.2 - Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n. 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, o da certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore al 26/11/1988.
2. Si considera in essere l'uso d1 per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturare con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d2.1, oppure l'uso d2.2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

## TITOLO 2 - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

### CAPO 2.1 - TUTELA DELLE VALENZE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-INSEDIATIVE

#### Art. 2.1.1 - Ambiti degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

1. Negli ambiti individuati nelle planimetrie di P.R.G. come invasi e alvei dei principali bacini e corsi d'acqua, costituenti il campo di applicazione dell'Art. 18 delle Norme del P.T.P.R., non è ammesso:
  - 1.1 - effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsto da specifici progetti di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico approvati dagli enti preposti alla gestione del bacino o corso d'acqua e dall'Amministrazione Comunale;
  - 1.2 - effettuare discariche di qualsiasi materiale solido, quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
  - 1.3 - insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi.
  
2. In tali ambiti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, previo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela idraulica e ferme restando le eventuali disposizioni più limitative delle trasformazioni dettate nei seguenti Titoli:
  - 2.1 - gli interventi di conservazione degli edifici e manufatti esistenti, secondo la casistica eventualmente specificata nelle planimetrie di P.R.G. e/o dalle presenti Norme, nonché gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione di tali edifici e manufatti, qualora non vincolati alla conservazione;
  - 2.2 - la realizzazione, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte, di opere idrauliche;
  - 2.3 - la realizzazione di strade, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, purché ad esclusivo servizio del solo territorio comunale e/o di parti di territorio comunale limitrofo;
  - 2.4 - la realizzazione di opere di infrastrutturazione generale del territorio e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui, previste da strumenti di pianificazione o di programmazione sovracomunali, in conformità al disposto del P.T.P.R.;
  - 2.5 - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
  - 2.6 - 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;
  - 2.7 - la realizzazione di attrezzature amovibili e/o precarie all'interno di parchi, nei limiti di cui ai seguenti Titoli.
  
3. Nella realizzazione ex-novo, nell'ampliamento o nel rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale e si dovrà evitare che essi corrano parallelamente al corso d'acqua, ferma restando la sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali questa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.



### **Art. 2.1.2 - Fasce perifluviali di rinaturalizzazione**

1. Nelle fasce perifluviali di rinaturalizzazione, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., si applicano le disposizioni previste per i bacini e corsi d'acqua, di cui all'Art. 2.1.1. delle presenti Norme, fatta eccezione per quanto previsto al punto 2.6. Al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, sono esclusi l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'agricoltura da legno.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche per una profondità di m. 10 alle aree attigue all'ambito degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua ed esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, ancorchè non individuate cartograficamente.

### **Art. 2.1.3 - Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

1. Negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e negli ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale, costituenti, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., il campo di applicazione, rispettivamente dell'Art. 17 e dell'Art. 19 delle Norme del P.T.P.R. si applicano le disposizioni di cui ai punti 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 del precedente Art. 2.1.1. e sono altresì ammessi:
  - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, limitatamente ai settori territoriali a ciò destinati dal P.R.G. e nei limiti fissati dalle presenti Norme, e con esclusione del lagunaggio dei liquami al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali. Si intendono come ordinaria utilizzazione agricola del suolo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione che mediamente caratterizzano una data zona. Si intendono per allevamenti non intensivi gli allevamenti in cui le risorse alimentari prodotte in azienda assumono un ruolo essenziale;
  - la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
  - la realizzazione o l'ampliamento di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione agricola 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, nei limiti fissati al Titolo 5 delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare una distanza dal limite della zona fluviale ovvero, se presente, dal limite della fascia di rinaturalizzazione, non inferiore a quella degli edifici preesistenti all'interno della stessa unità fondiaria agricola, e comunque non inferiore a m. 10.
2. Le opere di cui ai punti 2.5 e 2.6 del precedente Art. 2.1.1 e le strade poderali e interpoderali di cui al comma precedente 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.
3. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al punto 2.3 del precedente Art. 2.1.1 si deve comunque evitare che questi, ove non siano interrati, corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta altresì ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. E' vietato l'abbattimento di eventuali alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo, fatte salve le esigenze di protezione civile.
5. Rispetto agli scoli e canali classificati dai Consorzi di Bonifica e non individuati dal P.R.G. come zone per corsi d'acqua, le nuove costruzioni ammesse dovranno in ogni caso essere arretrate di almeno m. 10, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte da leggi o da enti competenti. La distanza si misura dal ciglio della scarpata o, in caso di arginature pensili, dal piede delle scarpata.

#### **Art. 2.1.4 - Prima quinta collinare**

1. Nell'ambito della prima quinta collinare, come individuato nelle planimetrie di P.R.G., ferme restando le previsioni di cui alle planimetrie di P.R.G. e ai seguenti Titoli relative a zone non agricole, vanno osservate le seguenti prescrizioni:
  - 1.1. nelle zone agricole sono ammessi interventi NC, AM, RI, RU solo all'interno di unità fondiari agricole esistenti alla data di adozione delle presenti Norme e di pertinenza di agricoltori a titolo principale, nei limiti di cui al seguente Titolo 5;
  - 1.2. la realizzazione o l'ampliamento di strade e impianti tecnologici a rete o puntuali potrà essere effettuato previa verifica dell'insussistenza di valide alternative di posizionamento all'esterno dell'ambito della prima quinta collinare; gli interventi dovranno in ogni caso essere limitati allo stretto indispensabile e adottare soluzioni che ne assicurino l'appropriato inserimento ambientale;
  - 1.3. gli interventi sugli edifici esistenti e quelli di ampliamento e nuova costruzione di edifici dovranno anch'essi assicurare un appropriato inserimento ambientale quanto a soluzioni tipologiche, materiali, colori, anche per analogia con i caratteri dell'edilizia storica circostante.

#### **Art. 2.1.5 - Crinali principali**

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuati i principali crinali caratterizzanti il sistema collinare. Negli interventi edilizi di NC, AM, RI da realizzarsi nei settori territoriali attigui a tali crinali e posti al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, la Quota massima della costruzione non deve superare la quota del crinale.
2. Nel caso di crinali delimitanti la prima quinta collinare di cui all'Art. 2.1.4, le limitazioni di cui al comma precedente sono estese anche a impianti e strutture, in elevazione quali elettrodotti, condutture, impianti tecnologici a rete e puntuali in genere, cartellonistica pubblicitaria, ferma restando la possibilità di attraversamento dei crinali da parte di tali impianti.
3. Le limitazioni di cui ai commi precedenti non si applicano, fatta eccezione per la cartellonistica pubblicitaria, nel caso in cui la costruzione da realizzarsi soddisfi congiuntamente i seguenti requisiti:
  - sia ubicata in stretta prossimità, e comunque a distanza non superiore a m. 20 da costruzioni esistenti, e la Sagoma presenti una proiezione sul piano verticale passante per la linea di crinale di superficie analoga a quella della costruzione da realizzare;
  - la larghezza della proiezione di cui sopra non sia superiore a m. 12 e l'altezza a m. 6.

### **Art. 2.1.6 - Visuali panoramiche**

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuati i fronti stradali di particolare visuale panoramica. Gli interventi edilizi di NC, AM, RI, nonché ogni altro intervento comportante la formazione di oggetti in elevazione, ivi compresi elettrodotti, cavi aerei in genere e alberature di alto fusto, da realizzarsi nei settori territoriali attigui a detti fronti stradali, dovranno assicurare la conservazione delle visuali panoramiche.
2. I progetti relativi a tali interventi dovranno essere corredati di specifica documentazione, quali disegni prospettici di inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni, fotomontaggi, ecc., atta a consentire una precisa valutazione degli effetti indotti dagli interventi sulle visuali panoramiche.

### **Art. 2.1.7 - Aree boschive**

1. Nelle aree boschive, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione, ivi comprese le reti tecnologiche fuori terra, nè altri interventi comportanti impermeabilizzazione del suolo, fatte salve le eventuali opere strettamente necessarie ai fini della difesa idrogeologica e idraulica.
2. Su tutti i manufatti esistenti sono consentiti interventi di MO e MS.

### **Art. 2.1.8 - Tutela della vegetazione non produttiva**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. Le planimetrie del P.R.G. individuano con apposite simbologie le alberature non produttive di maggiore interesse paesaggistico. L'eventuale abbattimento di tali alberature individuate deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale.
4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Sindaco ai sensi del comma 3, è consentito prevedere il diradamento delle alberature ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

### **Art. 2.1.9 - Giardini di pregio**

1. Nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. come giardini di pregio si applicano le disposizioni di conservazione della vegetazione di cui all'Art. 2.1.8. Sugli edifici esistenti, indipendentemente da quanto previsto ai successivi Titoli delle presenti norme, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di recupero e di RI senza ampliamento del sedime e senza aumento dell'altezza, ferme restando in ogni caso le eventuali prescrizioni di specifiche categorie di tutela indicate nelle medesime planimetrie di PRG.
2. E' ammessa la realizzazione di manufatti di arredo (quali fontane, gazebi, panchine) e di parcheggi privati, purché non vengano danneggiate le essenze di pregio e non venga impermeabilizzato il suolo.

### **Art. 2.1.10 - Ambiti di interesse storico-archeologico**

1. Nell'ambito di interesse storico-archeologico contrassegnato con la lettera A nelle planimetrie di P.R.G., fino all'entrata in vigore dei piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo formati dagli Enti competenti ai sensi dell'Art. 21 delle Norme del P.T.P.R., sono ammesse soltanto le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.
2. Nell'ambito di interesse storico-archeologico contrassegnato con la lettera B nelle planimetrie di P.R.G., fatta salva ogni ulteriore disposizione di piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo di cui al comma precedente, ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela.

### **Art. 2.1.11 - Insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse culturale ambientale**

1. L'insediamento urbano corrispondente ai centri e nuclei storici è soggetto a tutela secondo le disposizioni di cui al seguente Titolo 4 e alle specifiche planimetrie di P.R.G.
2. Le unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale sono soggette a tutela secondo le specifiche prescrizioni di intervento indicate nelle planimetrie di P.R.G.. Oltre agli interventi così definiti, su tali unità edilizie sono sempre ammessi interventi di MO e MS, con esclusione della MS nel caso di unità edilizie per le quali il P.R.G. prevede come categoria di tutela quella di tipo A1. Relativamente ai "ghetti", gli interventi sono attuabili anche mediante Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, che potranno prevedere piccoli adeguamenti delle altezze degli edifici non compresi in categoria di tutela A1 e A2.1, strettamente necessari a migliorare i requisiti di abitabilità dei locali. Il perimetro di un singolo Piano di Recupero dovrà comprendere almeno un insieme di unità edilizie costituente morfologicamente e storicamente un singolo nucleo a sè stante di uno specifico "ghetto".
3. I fabbricati inseriti entro il perimetro che contraddistingue le unità edilizie di cui al precedente comma, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria d'intervento nelle planimetrie di P.R.G., qualora non siano da demolirsi in quanto superfetazioni incongrue, sono assoggettabili

anche ad interventi di RE, che dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati con valenza di bene culturale.

4. Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorché non espressamente individuati nelle planimetrie di P.R.G., quali tabernacoli votivi, cippi, pozzi, ecc..

#### **Art. 2.1.12 - Viabilità storica**

1. Nelle planimetrie di P.R.G. è individuata la rete della viabilità storica presente nel territorio comunale. Detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.
2. Gli interventi sulla viabilità storica ricompresa entro il perimetro dei centri e nuclei storici sono disciplinati dalle specifiche disposizioni inerenti tale insediamento, di cui al Titolo 4.
3. Gli interventi sulla restante viabilità storica dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e della sagoma, sia dei manufatti costitutivi quali ponti e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi, arredi, tabernacoli votivi.
4. Nei seguenti tratti di viabilità storica, che evidenziano una minore persistenza dei caratteri dell'impianto storico, il vincolo di conservazione va riferito esclusivamente al tracciato, agli eventuali arredi e ai tabernacoli votivi, o altri simili elementi minori di interesse storico testimoniale presenti lungo il tracciato: via Pozzetto, via Torre Conca, via Montalbano, via Pasini, via Tribbio, via Saludecese, via Roma, via Garibaldi, via Malpasso, via Vivare, via Marignano, via Della Resistenza, via Foscolo, via Pian Ventena, via Morciano, via Tavullia, via Pietraffitta, via Gambadoro.
5. Ai sensi delle presenti norme non costituiscono modifiche del tracciato e della sagoma le opere di sistemazione o rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali, nonché la realizzazione delle opere espressamente previste nelle planimetrie di P.R.G..

### **CAPO 2.2 - PREVENZIONE DEL RISCHIO AMBIENTALE**

#### **Art. 2.2.1 - Aree esondabili**

1. Nelle aree esondabili, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., non è ammesso alcun intervento di nuova costruzione di edifici.

#### **Art. 2.2.2 - Ambiti interessati da fenomeni di dissesto e instabilità o da potenziale instabilità**

1. Negli ambiti interessati da fenomeni di dissesto o instabilità o da potenziale instabilità, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali ambiti sono consentiti gli interventi di

sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

2. Le prescrizioni di cui al comma precedente sono estese a tutte le zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso, cioè al perimetro sotteso alla zona di accumulo, nonché al limite di eventuale massima invasione di blocchi rocciosi per frane di crollo.

### **Art. 2.2.3 - Scarpate dei terrazzi fluviali**

1. In adiacenza alle scarpate dei terrazzi fluviali, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate la larghezza della fascia deve essere estesa da due a tre volte l'altezza delle scarpate sottese e comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche e di giacitura delle litologie presenti. Tali caratteri vanno accertati e documentati con apposita indagine geotecnica e relazione geologica da allegare alla richiesta di intervento.
2. Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) ed f) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della L.R. 19 giugno 1984, n. 35.

### **Art. 2.2.4 - Ambiti di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

1. Entro il perimetro delle "zone di tutela assoluta" dei pozzi contrassegnati con le sigle P/1, P/2, P/3, P/4, P/5 nelle planimetrie di P.R.G., è ammessa esclusivamente la realizzazione di opere di presa delle acque e di costruzioni di servizio a ciò finalizzate.
2. Entro il raggio di m. 200 dei medesimi pozzi di cui sopra, delimitante come tale le "zone di rispetto" di cui al D.P.R. 24.05.1988 n. 236, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - a) dispersione, ovvero immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - d) aree cimiteriali;
  - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - f) apertura di cave e pozzi;
  - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) impianti di trattamento di rifiuti;
  - m) pascolo e stazzo di bestiame;
  - n) realizzazione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1° e 2° non si applicano in caso di cessazione dell'uso acquedottistico dei pozzi.
4. Nell'intero territorio comunale, escluso il settore collinare, come delimitato nelle planimetrie di P.R.G. dal limite inferiore della "prima quinta collinare", sono vietati:
  - a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
  - b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, di cui al precedente Art. 2.1.3;
  - c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del RD 11 dicembre 1933, n. 1775;
  - d) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
  - e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;

fermi restando tali divieti, per l'insediamento delle attività o per gli interventi di cui alle lettere da a) ad n) del precedente comma 2, è richiesta una specifica relazione idrogeologica riguardante i rischi per le acque sotterranee e le modalità di protezione ad essi conseguenti che si intendono adottare.

#### **Art. 2.2.5 - Disposizioni geologico-geotecniche e antisismiche**

1. In tutti gli interventi di cui ai Titoli seguenti vanno rispettate le eventuali disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del P.R.G..
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal P.R.G. vanno osservate le disposizioni del D.M. 12/03/1988 relativamente alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.
3. Tutte le disposizioni, di cui ai Titoli seguenti, concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione antisismica.

#### **Art. 2.2.6 - Criteri per l'individuazione delle aree e loro utilizzo ai fini dell'installazione di stazioni radio base**

Nell'individuazione delle aree di cui ai punti successivi, dev'essere tenuto conto sia dello stato di attuazione del PRG, sia delle previsioni urbanistiche non ancora attuate.

Nell'ottica del principio di cautela e nell'ambito della valutazione di compatibilità ambientale di cui al punto 8.4 della Direttiva Regionale e delle conseguenti misure previste per la minimizzazione degli impatti negativi, saranno tenuti in debito conto i fattori di pressione ambientale già presenti sul territorio, anche al fine di evitare per quanto possibile una concentrazione di condizioni ambientali sfavorevoli in alcune aree del territorio, con conseguente incremento della percezione del rischio e di situazioni di disagio nella popolazione.

Le aree per gli usi f1.3 sono disciplinate come segue:

- aree non idonee all'installazione (fattore escludente):
- con vincoli derivanti da norme ambientali
- esplicitamente escluse dall'articolo 9 della Legge Regionale 30/2000, D.Lgs n. 490/1999 e atti derivati e conseguenti, tutti gli edifici che sono soggetti alla Categoria di intervento "A" di cui agli artt. 4.2.1 e 2.1.11 delle N.T.A. del P.R.G. ricadenti nel T.U. e nelle zone di tutela, le fasce di rispetto stradale;
- le aree in contrasto con le disposizioni e i divieti stabiliti dal nuovo codice della strada;

In deroga a quanto sopra, nelle fasce di rispetto stradale possono essere installati nuovi impianti fissi di telefonia mobile qualora:

- l'impianto non sia adiacente alla sede stradale oppure vi siano opere che annullino il rischio per la viabilità anche in caso di incidenti;
  - il soggetto richiedente (Gestore di telefonia mobile o altro soggetto avente titolo) si impegni con l'Amministrazione Comunale mediante la sottoscrizione di una convenzione ove sia contenuta la rinuncia esplicita:
    - all'indennizzo per l'esproprio relativo ai soprassuoli (impianti e altre strutture) posti sull'area;
    - ai costi per lo smantellamento e la rilocalizzazione dell'impianto;
- a seguito di eventuali opere pubbliche o di pubblica utilità ammesse in tali fasce di rispetto stradale.

L'Amministrazione Comunale si impegnerà all'individuazione di aree alternative ove ricollocare l'impianto, salvo disponibilità dell'area.

- aree di attenzione, sottoposte a limitazioni (fattore limitante), che richiedono una particolare cura nella progettazione degli impianti e l'adozione di soluzioni progettuali non tradizionali (come ad esempio antenne con attenuazioni dei lobi secondari di almeno 20 db) perché:
- caratterizzate da valori di fondo, stimati o misurati, che vengono considerati non trascurabili. A titolo esemplificativo si può fare riferimento al valore dei 3 V/m, ovvero alla metà del valore di cautela fissato all'art. 4 del D.M. 381/98;
- prossime alle aree di divieto di cui all'articolo 9 comma 1 della Legge Regionale 30/2000 (con particolare riferimento alle scuole ed alle strutture sanitarie di degenza) per le quali è necessario perseguire obiettivi di qualità che minimizzino l'esposizione ai campi elettromagnetici, tendendo al non incremento del fondo preesistente sulle aree soggette al divieto. La delimitazione delle aree di attenzione può essere riconducibile all'assunzione di una distanza di 200 metri dall'area di esclusione (Tale distanza è in accordo con quella individuata al punto 8.1 della Direttiva Regionale, per l'indicazione degli edifici presenti, delle loro altezze e delle loro destinazioni d'uso);
- in aree con elevata densità di immobili a destinazione residenziale;
- aree compatibili, individuate dall'Amministrazione, ma a diretto contatto di immobili a destinazione residenziale la cui altezza risulta uguale o superiore a quella dell'antenna da realizzarsi;
- ospitano già impianti per i quali, nell'ambito della propria azione di coordinamento il Comune intende assumere iniziative di rilocalizzazione.



- aree compatibili/preferibili, in cui non sussistono limitazioni palesi o emerge un'eventuale idoneità-attitudine alla localizzazione, eventualmente già indicate negli strumenti di pianificazione, quali ad esempio:
- aree con assenza di ricettori sensibili;
- rotonde stradali di ampie dimensioni al centro delle quali installare strutture apposite;
- aree agricole non in adiacenza a centri abitati e adiacenti a strade di grande traffico.

Tali aree sono quelle per le quali è più facilmente praticabile l'azione di razionalizzazione degli impianti con aggregazione di più gestori (fattori preferenziali).

In ordine alla installazione di impianti fissi per la telefonia mobile, valgono inoltre le disposizioni di cui agli artt.: 11, 15, 17, 20, 21, 22 delle norme del P.T.C.P..

La macrolocalizzazione comunale va sottoposta ai Gestori (con congruo anticipo rispetto alla scadenza di presentazione del Programma annuale) per fornire tutti gli elementi necessari per uno screening preliminare dei siti potenziali.

I programmi annuali dei Gestori, da sottoporre al Gruppo Tecnico di Valutazione, devono essere corredati dai formali assensi dei proprietari (privati e/o pubblici) delle aree e/o degli immobili in cui si propone di installare un impianto; si chiede di inserire tale disposizione nelle N.T.A..

La disciplina localizzativa fa riferimento:

1. alla Carta Tematica del Territorio che integra la cartografia di P.R.G., più precisamente le Tav. 3a e 3b – Tutele e rispetti –, dove, oltre ai vincoli sono state individuate:
  - le aree non idonee all'installazione (fattore escludente);
  - le aree di attenzione;
  - le aree compatibili/preferibili,
2. al “Regolamento comunale per l’installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti per la telefonia mobile cellulare”, di cui alla delibera consigliare n. 61 del 16/07/2001;

## TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

### CAPO 3.1 - VIABILITÀ

#### Art. 3.1.1 - Zona stradale

1. La zona stradale (zona omogenea F l.r. 47/78) comprende aree pubbliche o di uso pubblico destinate al transito di pedoni, veicoli e animali.
2. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone per strade pubbliche esistenti e per alcune strade pubbliche di previsione, essendo demandata agli strumenti attuativi preventivi la definizione dell'ulteriore viabilità necessaria all'interno dei nuovi insediamenti previsti.
3. *Usi ammessi*: f1.1, f2, f3, f8, b2.8.
4. *Tipi di intervento ammessi*: tutti.
5. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto o preventivo.

#### Art. 3.1.2 - Classificazione e requisiti tipologici delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, si applicano le disposizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo.
2. E' classificata come strada di tipo B - "strada extraurbana principale" la prevista Variante alla s.s. 16. Essa è accessibile solo nei nodi indicati nelle planimetrie di P.R.G..
3. Sono classificate come strade di tipo C - "strade extraurbane secondarie" quelle indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G.. Esse sono accessibili nei nodi indicati nelle planimetrie di P.R.G., o anche attraverso ulteriori immissioni, poste a distanza reciproca e dalle immissioni esistenti non inferiore a m. 300.
4. Sono classificate come strade di tipo E - "strade urbane di quartiere" quelle indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G.. Lungo i tratti di previsione di tale viabilità urbana di quartiere sono ammesse immissioni di strade; sono ammessi accessi diretti alle aree private solo se al servizio di significativi raggruppamenti di edifici, ed è pertanto esclusa la formazione di ulteriori passi carrabili di accesso ai singoli lotti, fatta eccezione per eventuali aree per servizi pubblici e sociali. Sia nei tratti di previsione che in quelli esistenti, la sosta può essere prevista solo in aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
5. Sono classificate come strade di tipo F - "strade locali urbane" le restanti strade comprese entro il centro abitato, come definito dal Nuovo Codice.

6. Per strada locale urbana principale, di cui alle schede e ai commi seguenti, si intende quella che all'interno dei nuovi insediamenti svolge funzioni di raccordo della viabilità locale di distribuzione interna ai medesimi insediamenti e con la viabilità esterna all'insediamento.
7. Le prescrizioni di cui sopra relative alle distanze fra gli accessi veicolari vanno considerate separatamente per ciascun fronte stradale.
8. **Requisiti tipologici.** La sezione complessiva delle strade extraurbane di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle schede grafiche (1a e 1b), che fanno parte integrante del presente articolo, fatti salvi i tratti di completamento o raccordo di viabilità esistente, per i quali risulti più opportuno l'adeguamento alla sezione di tale viabilità esistente, e fatte salve le disposizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo relativamente alla posizione dei percorsi pedonali e ciclabili.
9. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla piattaforma carrabile e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti. Tali percorsi pedonali e ciclabili potranno altresì essere realizzati in posizione non adiacente alla piattaforma carrabile, ferme restandone le sezioni minime di cui alle schede grafiche seguenti.
10. La viabilità urbana in genere deve sempre comprendere anche percorsi pedonali laterali, che nel caso della viabilità urbana di quartiere e della viabilità locale urbana principale interna ai nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in forma di percorsi alberati almeno su un lato, fermo restando quanto previsto all'Art. 3.1.3. e al precedente comma del presente articolo.
11. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
12. Le previsioni di P.R.G. relative alle opere da realizzarsi nelle zone stradali hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli. Sono in ogni caso da considerare vincolanti la profondità delle fasce di rispetto stradale e i requisiti tipologici di cui sopra.

### **Art. 3.1.3 - Zone per verde complementare alla viabilità**

1. Le zone per verde complementare alla viabilità (zona omogenea F l.r. 47/78) sono zone pubbliche, destinate esclusivamente alla realizzazione di sistemazioni a verde, percorsi pedonali e ciclabili, barriere antirumore, elementi di arredo urbano, ampliamenti della viabilità esistente ed eventuali nuove diramazioni stradali.
2. **Usi ammessi:** f2.2, nei limiti di cui al precedente comma; f1.1.
3. **Tipi di intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo. Le zone per verde complementare riferite alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità di riferimento.

5. **Requisiti tipologici.** Qualora la zona a verde complementare attigua alla viabilità urbana di quartiere risulti provvista di alberatura d'alto fusto in forma di quinta continua, il marciapiede in corrispondenza del medesimo lato stradale potrà essere realizzato senza corredo di alberature ed essere riassorbito all'interno della zona a verde complementare.

**Art. 3.1.4 - Fasce di rispetto stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono indicate nelle planimetrie di PRG e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale di cui all'Art. 3.1.2, ferme restando le eventuali maggiori ampiezze delle fasce indicate nelle planimetrie di P.R.G..
2. Lateralmente alle "strade vicinali" si intende altresì definita, ancorchè non individuata nelle planimetrie di P.R.G., una specifica fascia di rispetto stradale, di profondità pari a m. 10.
3. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla tutela e ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Esse possono altresì ricomprendere al proprio interno specifiche zone di verde complementare alla viabilità, per le quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 3.1.3.
4. Sugli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto della normativa di zona, interventi CD, MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.
5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

**Art. 3.1.5 – Fasce di rispetto dagli elettrodotti**

1. Dalle linee di elettrodotti presenti all'interno del territorio comunale, fatte salve le norme nazionali e regionali, in materia di costruzione e di esercizio di tali infrastrutture impiantistiche, si prescrivono le seguenti fasce di tutela, all'interno delle quali non potranno essere realizzati fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività o aree nelle quali la sosta delle persone possa essere maggiore di 4 ore giornaliere.
2. L'ampiezza della fascia laterale va calcolata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e risulta complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa come definite di seguito.

Dimensione in metri delle fasce laterali di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricettore:

Linee a 15 kV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	20	12	28
Cavo aereo	3	=	4
Cavo interrato	3	=	4
kV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata (1)	Doppia terna non ottimizzata (2)

380	100	70	150
220	70	40	80
132	50	40	70

- (1) fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi;  
(2) caso inverso dal precedente.
4. Dimensione in metri delle fascie laterali di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,5 microTesla al ricettore:

Linee a 15 kV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	13	10	18
Cavo aereo	2	=	2,5
Cavo interrato	2	=	2,5

kV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata (1)	Doppia terna non ottimizzata (2)
380	65	45	95
220	50	25	
132	30	25	45

- (1) fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi;  
(2) caso inverso dal precedente.
5. I valori della tabella di cui al punto 4. trovano applicazione nei casi che prevedano la presenza di aree di sviluppo urbanistico, in particolare aree di espansione con piani attuativi già approvati, aree di espansione non ancora approvate ma già in fase avanzata di attuazione o aree di completamento già dotate delle opere di urbanizzazione, che risultino in prossimità di impianti esistenti o ove si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica in aree fortemente urbanizzate, la determinazione di un obiettivo di qualità rappresentato da un valore meno restrittivo di 0,2 microTesla troverà quindi il suo limite superiore nel rispetto del valore di cautela; pertanto in tali casi, si ritiene opportuno che gli 0,5 microTesla rappresentino l'obiettivo di qualità minimo da perseguire.
6. Le presenti norme scritte prevalgono su quelle grafiche.  
7. Il tutto nei limiti delle vigenti norme specifiche in materia.

## CAPO 3.2 - PARCHEGGI

### Art. 3.2.1 - Classificazione dei parcheggi

1. I parcheggi, ai fini del P.R.G., si suddividono in:
- 1) *parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria P1;*
  - 2) *parcheggi pertinenziali privati di uso riservato P2;*
  - 3) *parcheggi pertinenziali privati di uso comune P3;*
  - 4) *parcheggi privati non pertinenziali.*

2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni , la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta ai successivi Titoli.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospedale, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, di cui devono essere dotati i vari tipi di insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.2.3, i parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e non possono essere resi abitabili; gli eventuali atti di cessione sono nulli.
9. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
10. I parcheggi pertinenziali privati di uso riservato (P2) sono ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi pertinenziali privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo.
11. I parcheggi pertinenziali privati di uso comune (P3) sono ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata a categorie di utenti eventualmente definite ma numericamente illimitate: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale, e simili.
12. I parcheggi pertinenziali privati di uso comune devono essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se posti all'interno di recinzioni.

13. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi al servizio di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte al successivo Art. 3.2.3.;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b4.6 come definito all'art. 1.6.1).

### **Art. 3.2.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. In tutti i tipi di parcheggio, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici P1 le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50x5,0.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nei limiti di cui ai seguenti articoli.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del Regolamento Edilizio.
5. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Qualora afferenti ad usi di commercio al dettaglio, i parcheggi pertinenziali di uso comune P3 devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici P1 e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni; essi inoltre:
  - devono essere accessibili gratuitamente;
  - possono essere localizzati in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privi di barriere architettoniche;
  - devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni;
  - se realizzati all'interno di recinzioni, le chiusure degli accessi devono essere operanti solo nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa;

- nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti per turno di lavoro deve essere individuata una porzione specifica dei parcheggi pertinenziali riservata ai medesimi dipendenti;
  - nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, devono essere dotati di impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti;
  - in ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
8. L'area per carico e scarico merci e per parcheggio di veicoli merci prescritta al seguente articolo in relazione agli usi b2.3 e b2.4 dovrà essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio pertinenziale P3 quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale, nel caso di uso b2.3; nel caso di uso b2.4, essa dovrà essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovrà essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le strutture ad uso b2.4, inoltre, saranno realizzati, ove possibile in relazione alla conformazione della rete viaria, due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.
9. Nei parcheggi pubblici e nei parcheggi pertinenziali in genere andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di almeno un posto bicicletta per ogni due posti auto.

### **Art. 3.2.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)**

1. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai successivi Titoli, negli interventi edilizi:
  - NC, RI, AM;
  - CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, misurato in tal caso dalla maggiore dotazione di parcheggi privati prescritta per il nuovo uso dalle presenti Norme;
  - RE riguardanti unità edilizie non comprese nella zona omogenea A, devono essere realizzati, in aggiunta ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) eventualmente prescritti nei medesimi seguenti Titoli, parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti) e di eventuali coperture pressostatiche di campi di gioco a rimozione stagionale.
3. Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti), la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto. Per gli edifici a tipologia specialistica per usi produttivi (capannoni e assimilabili), ai fini della verifica si assume il valore di m. 4,0 come altezza convenzionale H degli edifici a un solo piano fuori terra, ovvero come altezza convenzionale netta interpiano - considerando piani anche i soppalchi interessati dalla presenza continuativa di addetti - nel caso di edifici a più piani fuori terra, qualora in entrambi i casi le altezze effettive superino detto valore.



4. Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento se la frazione supera 0,5 e in riduzione in caso contrario; il numero minimo di parcheggi non potrà risultare in ogni caso inferiore a uno.
7. Nel caso di intervento CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o "aree commerciali integrate", come definiti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23.09.1999 n. 1253, qualora le diverse attività utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammesse corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte, da definirsi caso per caso sulla base delle specifiche caratteristiche delle attività.
10. In aggiunta ai parcheggi pertinenziali prescritti, negli insediamenti per gli usi b2.3 e b2.4 dovranno essere previste aree pertinenziali riservate alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze attese.
11. Le dotazioni di parcheggi privati afferenti agli usi di commercio al dettaglio (b2.1, b2.2, b2.3, b2.4) possono essere non previste nei seguenti casi:
  - nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con cicli o motocicli, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti. Le dotazioni sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione, ricostruzione, di nuova costruzione e ampliamento;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita (uso b2.3);
  - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purchè nell'ambito del centro storico, come delimitato nelle planimetrie di P.R.G., e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

In tali casi dovranno essere realizzate, a spese degli attuatori degli interventi e per importi corrispondenti al costo che avrebbe richiesto la realizzazione dei parcheggi, opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclistica.

### **TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)**

- usi "a", b2.1, d1:

1,5 posti auto (p.a.) per ogni unità immobiliare, e in ogni caso non meno di 1 p.a. ogni 50 mq. di SC. Di questi, un quarto devono essere di tipo P3 nel caso degli usi "a". Per l'uso b2.1 i parcheggi devono essere tutti di tipo P3.

- usi b1, b4.5:

1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi, almeno la metà devono essere di tipo P3.

- usi b2.7, b3, b4.1, b4.2, b5.1:

1 p.a. ogni 40 mq. di SC, tutti di tipo P3.

- usi b2.2a, b2.3a, b2.4a:

- per esercizi fino a 400 mq di SV: un posto auto ogni 30 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di SV: un posto auto ogni 18 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 800 a 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 13 mq. di SV o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 8 mq. di SV o frazione;
- tutti i parcheggi devono essere di tipo P3, salvo quelli riservati agli addetti;

- usi b2.2n, b2.3n, b2.4n:

- per esercizi fino a 400 mq di SV: un posto auto ogni 40 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di SV: un posto auto ogni 25 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 800 a 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 20 mq. di SV o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 16 mq. di SV o frazione;
- tutti i parcheggi devono essere di tipo P3, salvo quelli riservati agli addetti;

- centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita dei prodotti alimentari, separatamente, la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei precedenti punti della presente tabella. Tutti i parcheggi devono essere di tipo P3, salvo quelli riservati agli addetti;

- usi b2.5, b2.6, "c", d4:

1 p.a. ogni 65 mq. di SC, e comunque 1 p.a. ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi b4.3, b4.4:

il numero di p.a. più elevato fra i seguenti:

- 1 p.a. ogni 12 mq. di SC;
- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF

Tutti i p.a. devono essere di tipo P3.

- usi b5.2, b5.3, b6:

1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

- usi e1, e2, d3:

1 p.a. per ogni camera, e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

- usi f5:

1 p.a. ogni 65 mq. di SC.

### **Art. 3.2.3.Bis - Monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistici**

1. In materia di aree da cedere ad uso pubblico per standard urbanistici, si applicano le seguenti precisazioni:
  - a) agli esercizi di vicinato, uso b2.1 di cui all'art. 1.6.1, e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali si applicano le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali, ovvero 30 Mq. per ogni 40 Mq. di SC;
  - b) alle medie, uso b2.2 e b2.3, e grandi strutture commerciali, uso b2.4, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali, ovvero 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - c) nel caso di medie, uso b2.2 e b2.3, o grandi strutture di vendita, uso b2.4, collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, è ammesso stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.
2. La "monetizzazione" parziale o totale delle aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, di cui al comma precedente, è consentita nei seguenti casi:
  - a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al comma precedente sono comunque non monetizzabili nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita, ovvero 1.500 mq. di SV;
  - c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, di cui al comma 3.bis dell'art. 1.6.1, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
3. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

#### **Art. 3.2.4 - Zona per parcheggi pubblici**

1. La zona per parcheggi pubblici (zona omogenea G l.r. 47/78) comprende le aree direttamente individuate dal P.R.G. per parcheggi P1 di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente Art. 3.2.1, esistenti o di previsione.
2. Le zone per parcheggi pubblici possono essere utilizzate con soluzioni a raso o con soluzioni multipiano interrato e/o fuori terra.
3. **Usi ammessi:** f2.2, f2.4, f8, b2.8. Previa concessione del diritto di superficie e atto unilaterale d'obbligo: b2.6, purché non interessante oltre il 15% della specifica area destinata a parcheggio pubblico, nonché b4.6 e parcheggi privati pertinenziali P2 e P3, purché in tal caso resti riservata all'uso pubblico una superficie almeno pari a quella della zona individuata dal P.R.G.
4. **Indici e parametri d'intervento:**
  - UF max per parcheggi pubblici: come definita dagli strumenti attuativi;
  - UF max = 1,0 mq/mq per la parte eventualmente destinata all'uso b4.6 o a parcheggi privati pertinenziali;
  - H max = m. 7,0.
5. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
6. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, con atto unilaterale d'obbligo per gli usi b2.6, b4.6 e per i parcheggi privati, o strumento attuativo preventivo.
7. **Requisiti ambientali.** Le sistemazioni a terra dovranno prevedere un congruo arredo verde, anche con la piantumazione di alberi d'alto fusto, sia lungo il perimetro che all'interno dell'area.

## CAPO 3.3 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE

### Art. 3.3.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Nelle planimetrie di P.R.G. è individuato, con rappresentazione schematica, uno specifico sistema primario di percorsi pedonali e piste ciclabili pubblici interessante sia i centri urbani che settori del territorio extraurbano. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali.
2. **Requisiti tipologici.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi a forte intensità d'uso e nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singoli, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singoli deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. La sede ciclabile adiacente alla piattaforma veicolare dovrà essere separata da questa mediante aiuola spartitraffico di larghezza non inferiore a m. 0,75.

### Art. 3.3.2 - Piazze pedonali

1. Le zone individuate nelle planimetrie di P.R.G. come piazze pedonali sono zone pubbliche (zone omogenee G l.r. 47/78) da sistemare, con gli opportuni accorgimenti di arredo urbano, in modo tale da favorirne la fruizione come luogo di incontro e convergenza per funzioni connesse alla vita comunitaria e per la fruizione dei servizi localizzati al contorno.

2. **Usi ammessi:** f2.2, con esclusione di strade e spazi di sosta veicolare; b2.8, f8.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo.

## TITOLO 4 - TERRITORIO URBANO

### CAPO 4.1 - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO URBANO

#### Art. 4.1.1 - Zone urbane esistenti e zone urbane di nuovo impianto

1. Ai fini della disciplina urbanistica, il territorio urbano, ossia la parte del territorio comunale interessata o interessabile, in base al presente P.R.G., da agglomerazioni insediative a funzione residenziale, produttiva o di servizio, è suddiviso in:
  - 1) **Zone urbane esistenti;**
  - 2) **Zone urbane di nuovo impianto.**
2. Le zone urbane esistenti comprendono aree già interessate da usi urbani, sostanzialmente confermate nell'assetto esistente, o da ristrutturare e rifunzionalizzare con interventi diffusi, o anche con interventi di completo reimpianto urbanistico ed edilizio, nonché piccole aree di completamento del tessuto urbano, o anche di maggiore entità, ma integrate in forma complementare ad aree edificate.
3. Le zone urbane di nuovo impianto comprendono le aree di maggiore entità da urbanizzare o in corso di urbanizzazione, a integrazione delle zone urbane esistenti.
4. In relazione alle caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti sono suddivise in:
  - 1) **Zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale** (zona omogenea A l.r. 47/78): comprende il centro storico del capoluogo e i nuclei storici dei centri frazionali di Montalbano, Pian Ventena, Brescia, Tombaccia, quale parte del territorio interessata da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
  - 2) **Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali** (zona omogenea B l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, non ricomprese nelle zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale;
  - 3) **Zone urbane esistenti prevalentemente produttive** (zona omogenea D l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva artigianale, industriale, commerciale, direzionale, non ricomprese nelle zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale;
  - 4) **Zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale** (zona omogenea F l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da servizi e attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, non ricomprese nelle zone di interesse culturale ambientale;
  - 5) **Zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base** (zona omogenea G l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da servizi pubblici e sociali di base diffusi a livello di settore urbano, non ricomprese nelle zone di interesse culturale ambientale.
5. In relazione alle caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane di nuovo impianto sono suddivise in:

- 1) **Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali** (zona omogenea C l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o per usi integrati;
- 2) **Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive** (zona omogenea D l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio per nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva non agricola;
- 3) **Zone urbane di nuovo impianto per servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale** (zona omogenea F l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio per nuovi servizi e attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale;
- 4) **Zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base** (zona omogenea G l.r. 47/78): comprendono le parti di territorio per nuovi servizi pubblici e sociali di base diffusi a livello di settore urbano.

## **CAPO 4.2 -ZONE URBANE ESISTENTI DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE**

### **Art. 4.2.1 - Centri e nuclei storici**

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento ammessi.** La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione in categorie e sottocategorie di tutela delle varie unità edilizie ed è specificamente indicata nelle planimetrie di P.R.G. per ciascuna di tali unità edilizie.
2. Il perimetro dell'unità edilizia e, conseguentemente, il perimetro dell'unità minima d'intervento indicati nelle planimetrie di P.R.G., possono essere in piccola parte rettificati, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., per portarli a coincidere con l'effettivo stato di fatto di tali unità. Tali modifiche non sono ammesse quando riguardino spazi a uso o destinazione pubblica.
3. **Categoria A1:** comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
4. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
5. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
    - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;



- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti".

6. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- RC;
- AM, limitatamente ai soli seguenti casi:
  - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;
- D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

7. **Categoria A2:** comprende le unità edilizie 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.

8. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

9. **Sottocategoria A2.1:** comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

11. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- RC;
- D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

Per gli interventi edilizi RC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

12. **Sottocategoria A2.2:** comprende 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.

13. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché 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 e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

14. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- RC;
- RE, esclusivamente limitata all'eventualità dello spostamento della quota di solai, nei limiti di cui al comma precedente. L'intervento RE per questi edifici non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.

15. **Sottocategoria A2.3:** comprende le unità fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

16. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

17. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
  - MS;
  - RC;
  - RE.
18. **Sottocategoria A2.4:** comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.
19. L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.
20. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
  - D;
  - tutti gli interventi limitatamente a:
    - . costruzioni interrato,
    - . manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni e simili),
    - . infrastrutture.
21. **Sottocategoria A2.5:** comprende le unità fondiari storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.
22. Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano.
23. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
  - MS;
  - D;
  - tutti gli interventi limitatamente a:
    - . costruzioni interrato;
    - . manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni e simili);
    - . infrastrutture.
24. **Categoria A3:** comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
25. In relazione alle caratteristiche costitutive degli immobili e al loro stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
26. **Sottocategoria A3.1:** comprende le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
27. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:
- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
    - la conservazione degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;

- il restauro e 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 il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

28. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- RC;
- RE (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

29. **Sottocategoria A3.2:** comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica residua di interesse storico-ambientale.

30. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

- a) Il rafforzamento dei caratteri di compatibilità col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nelle planimetrie di P.R.G.

31. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- RC;
- RE;
- RI.

32. **Categoria A4:** comprende unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

33. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e costruzione, sulla base dei parametri planivolumetrici specificati al comma 45 del presente Articolo.

34. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- D;
- RI;
- NC;
- RU.

Successivamente agli interventi RI e RU sono effettuabili inoltre MS, RC.

35. **Interventi sulle aree per la mobilità.** Gli interventi sulle aree per piazze, viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino sia dei tracciati originari, sia del manto stradale tradizionale in ciottoli, pietra naturale o cotto, sia degli elementi complementari e di arredo, quali fittoni, tombini, soglie, lampioni.

36. **Interventi sui fabbricati accessori.** I fabbricati di carattere accessorio presenti nell'unità edilizia e non identificabili, sulla base delle loro caratteristiche edilizie e di formazione storica, come superfetazioni da demolire, si intendono assoggettati alla categoria di tutela attribuita all'intera unità edilizia. Quando tale categoria sia di tipo A2, tali fabbricati si intendono assoggettabili, oltre che agli interventi previsti per tali categorie di tutela, agli interventi propri della categoria A3.1 e, in totale assenza di elementi di interesse stilistico, della categoria A3.2.
37. Relativamente ai fabbricati accessori, l'Amministrazione Comunale può altresì definire specifici piani, progetti o normative di dettaglio finalizzati alla loro conservazione mediante di riordino e riqualificazione generale.
38. **Usi ammessi.** Con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. sono indicati i raggruppamenti di usi ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento, per i quali valgono le seguenti corrispondenze, con riferimento alla casistica degli usi di cui all'Art. 1.6.1:
- destinazione tipo A: usi a1, a2, f1.1;
  - " " B: uso a1, a2, b4.1, f1.1;
  - " " C: usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5.1, f1.1, f5, nonché b4.3 con esclusione delle sale da ballo;
  - " " D: l'insieme delle destinazioni di tipo B e C;
  - " " E: l'insieme delle destinazioni di tipo B e C, ma limitatamente ai piani terra degli edifici per quanto riguarda quelle di tipo C;
  - " " F1: usi b5.1, f1.1;
  - " " F2: uso b5.2, b5.3, f1.1;
  - " " F3: uso b5.3, f1.1;
  - " " F4: uso b5.4, f2.2 limitatamente a piazze e spazi pedonali pubblici e di uso pubblico in genere, f8, f1.1;
  - " " F5: usi f2.2, f2.4 e b4.6 solo in superficie o interrato, f8, f1.1;
  - " " G: verde privato.
39. Dell'insieme degli usi dei gruppi "a" e "b" di cui all'Art. 1.6.1, in essere alla data di adozione delle presenti norme, è comunque ammesso il mantenimento, anche se non richiamati al comma precedente o presenti in modi difformi da quelli ivi indicati.
40. Vanno conservati all'uso di autorimessa pertinenziale i locali così utilizzati alla data di adozione del P.R.G.; è ammessa una diversa utilizzazione solo per quelli che risultano in esubero rispetto alle dotazioni di parcheggi privati di cui all'Art. 3.2.3.
41. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto; strumento attuativo preventivo per unità minime d'intervento con unità edilizie comprese nella categoria di tutela A4.
42. Gli strumenti attuativi preventivi recepiscono e specificano la disciplina particolareggiata di cui alle presenti norme.

43. Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia esclusivamente limitata all'eventualità dello spostamento della quota dei solai, devono riguardare interamente le unità minime di intervento individuate nelle planimetrie di P.R.G..
44. Gli interventi MS e MO possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi MS che comprendono anche opere esterne devono comunque essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze.
45. **Parcheggi privati.** In tutti gli interventi su unità edilizie non ricadenti nelle categorie di tutela A1 e A2, ivi comprese quelle di cui alle seguenti "prescrizioni particolari", vanno soddisfatte le dotazioni di parcheggi privati P2, nonché, nelle unità edilizie comprese nella categoria A4, di parcheggi privati P3, di cui all'Art. 3.2.3.

46. **Prescrizioni particolari:**

- 46.1. Relativamente ai nuclei storici di Montalbano, Pian Ventena, Brescia, Tombaccia, aventi struttura morfologica e tipologica riconducibile ad aggregazioni di "ghetti", gli interventi sono attuabili anche mediante Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, che potranno prevedere piccoli adeguamenti delle altezze degli edifici non compresi in categoria di tutela A1 e A2.1, strettamente necessari a migliorare i requisiti di abitabilità dei locali. Il perimetro di un singolo Piano di Recupero dovrà comprendere almeno un insieme di unità edilizie costituente morfologicamente e storicamente un singolo nucleo a sè stante di uno specifico "ghetto".
- 46.2. Tutti gli interventi sui resti delle fortificazioni malatestiane, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., andranno attuati con gli accorgimenti propri del restauro scientifico e gli interventi sulle unità edilizie addossate a tali fortificazioni dovranno tendere ad evidenziare la permanenza delle stesse.
- 46.3. Gli interventi su unità edilizie comprese nella categoria di tutela A3, nonché l'intervento di manutenzione straordinaria, ovunque ammesso, dovranno tendere a conferire alle unità edilizie interessate caratteri morfologici coerenti con quelli propri delle unità edilizie di impianto storico presenti nel contesto, soprattutto per quanto riguarda la partitura delle facciate, il sistema delle chiusure, la tipologia strutturale e il manto della copertura e i rivestimenti in genere.
- 46.4. Fatta eccezione per i corpi edilizi a un solo piano fuori terra e già realizzati con copertura piana, le strutture di copertura dovranno essere del tipo a falde inclinate di pendenza non superiore al 35%; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi tradizionali e comprendere coppi di recupero.
- 46.5. In tutte le unità edilizie non è ammessa la formazione di nuovi balconi, terrazze, pensiline.
- 46.6. Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi solo nelle unità edilizie in cui tali interventi si configurano come riordino o riposizionamento di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture delle facciate, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). Nelle unità comprese nella categoria di tutela A1 è ammesso solo il

ripristino di aperture e accessi preesistenti. Non sono soggette a tali limitazioni le unità edilizie comprese nella categoria di tutela A3.1, nè i fronti interni delle unità edilizie comprese nella categoria A2.3, fermo restando che tali aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata.

- 46.7. Gli infissi esterni, ivi compresi gli elementi di chiusura di vani di negozi, autorimesse, magazzini, cantine, dovranno essere del tipo a battenti e realizzati in legno.
- 46.8. Nelle facciate non è ammesso l'utilizzo di materiali di rivestimento e finitura non appartenenti alle locali tradizioni costruttive, quali intonaci plastici, cemento trattato a finta pietra naturale, marmi, travertino, piastrelle, rivestimenti ad imitazione della muratura faccia a vista; rivestimenti ed elementi di finitura esistenti con tali caratteristiche andranno eliminati.
- 46.9. Nelle unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A1 e A2, la sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici e decorativi irrecuperabili, quali portali, cornici, mensole, davanzali, modanature, rilievi marcapiano, dovrà essere effettuata con materiali e tecnologie di lavorazione in uso nella tradizione locale e riprodurre le soluzioni preesistenti, se di carattere storico.
- 46.10. Il colore da usarsi nelle tinteggiature esterne andrà prescelto nella gamma dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei grigi e dovrà presentare le tonalità tenui proprie dei colori "di terra".
- 46.11. Non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo e prive attualmente di specifica utilità o di valore storico dovranno essere rimosse.
- 46.12. Non è consentita la pavimentazione di aree sistemate ad orto o giardino, nè l'uso di manto bituminoso per ricoprire le pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietre o cotto e per pavimentare spazi in terra battuta. Questi ultimi, qualora non vengano inerbiti o alberati nel quadro di sistemazioni ad orto o giardino, potranno essere pavimentati in pietra, ciottoli o cotto.
- 46.13. Nell'unità minima d'intervento contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. gli interventi edilizi dovranno assicurare il ripristino della copertura a falda, impostata a quota non superiore a quella attuale sul fronte principale, e del manto in coppi tradizionali.
- 46.14. Nell'unità minima d'intervento contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. è ammessa la realizzazione di una scala esterna lungo uno dei lati del fabbricato principale non direttamente prospicienti i fronti stradali, a condizione che detta scala si estenda da terra a non oltre il primo piano e sia armonizzata ai caratteri architettonici e stilistici dell'edificio.

## CAPO 4.3 - ZONE URBANE ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 4.3.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente residenziali

1. In base alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sono così suddivise:
  - 1) **B1 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature:** comprendono aree edificate ad assetto consolidato, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi;
  - 2) **B2 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature delle frazioni:** comprendono aree con le caratteristiche delle zone B1, ubicate nei centri frazionali;
  - 3) **B3 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate:** comprendono aree edificate sulla base di strumenti attuativi preventivi;
  - 4) **B4 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia:** comprendono aree edificate esterne al tessuto urbano compatto e corti rurali inglobate nel tessuto urbano;
  - 5) **B5 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano:** comprendono aree inedificate di modesta estensione intercluse nel tessuto urbano esistente o a questo strettamente adiacenti, ivi inclusi eventuali lotti liberi residui di aree pianificate mediante strumento attuativo preventivo;
  - 6) **B6 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano delle frazioni:** comprendono aree con le caratteristiche delle zone B5, ubicate nei centri frazionali.

### Art. 4.3.2 - B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature

1. **Usi ammessi:**
  - nella generalità delle zone B1: usi del gruppo "a" e, purché non prevalente, uso b4.1;
  - nelle zone B1 interessate dalla presenza di un fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G.: usi dei gruppi "a" e "b", ad eccezione di b2.2, b2.3, b2.4;
  - è comunque ammessa la conservazione dei rapporti esistenti fra gli usi di cui sopra e degli altri usi del gruppo "b", esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, nonché l'uso b2.1 nell'intero piano terra, ove tale uso sia già presente.
2. **Tipi d'intervento ammessi:** MO, MS, D, RC, RE, RI, AM, CD, NC.
3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.
4. **Indici e parametri di intervento:**
  - UF max = UF esistente, oppure UF=0,70 mq/mq.;
  - nelle unità edilizie esistenti con un solo piano fuori terra, edificate in data antecedente il primo P.R.G., è consentita la realizzazione di un piano ulteriore, anche in eccedenza all'UF di cui sopra, limitatamente alle parti esistenti propriamente adibite ad uso abitativo, escluse quindi le costruzioni accessorie, con l'osservanza, per le parti in ampliamento, delle distanze fissate dal Regolamento Edilizio;
  - H max = H esistente, oppure H max: 9,5;
  - Q max = Q esistente, oppure Q = 40%;



– è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia, prescrivere l'osservanza di specifiche altezze in caso di RI, AM o NC per assicurare un appropriato inserimento dell'edificio ricostruito o ampliato nel contesto urbanistico e ambientale.

5. **Standard urbanistici.** Gli interventi AM, RI e NC che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b", ad eccezione di b2.1, e il cambio d'uso (CD) verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, misurato in tal caso dalla maggiore dotazione di parcheggi privati prescritta per il nuovo uso dalle presenti Norme, sono subordinati all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione di tale standard, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative al verde e ai parcheggi pubblici.

Gli interventi RE, RI e NC che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "a" sono subordinati al raggiungimento di una dotazione di aree, da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari a 5 mq ogni 30 mq della SC, da sistemarsi a parcheggi pubblici sul fronte strada dell'area di intervento.

Gli interventi di AM interessati da usi del gruppo "a" sono subordinati al raggiungimento di una dotazione di aree, da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari a 5 mq ogni 30 mq della SC incrementata da sistemarsi a parcheggi pubblici sul fronte strada dell'area di intervento.

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle zone di P.R.G. relative ai parcheggi pubblici; in tale evenienza dovranno essere incrementati, oltre a quanto richiesto dall'art. 3.2.3 delle Norme Attuazione, i parcheggi P3 per una quantità pari a 1 posti auto per ogni unità immobiliare e tutti i parcheggi P3 dovranno essere accessibili dalla strada pubblica e destinati ad uso pubblico, individuati prioritariamente sul fronte stradale.

Per gli interventi di AM e per gli interventi di RE e RI che riguardino superficie fondiarie esistenti alla data di adozione delle presenti norme non superiori a 500 mq in cui vengano realizzate complessivamente non più di 4 unità immobiliari o per SF anche superiori ma in cui comunque vengano realizzate complessivamente non più di 4 unità immobiliari è sempre ammessa, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, la possibilità di monetizzazione degli standard.

Per gli interventi di AM e RE su unità edilizie esistenti alla data di adozione delle presenti norme che riguardino l'incremento di una sola unità immobiliare non è richiesta la dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) e la dotazione è solamente quella prevista dall'art. 3.2.3 delle norme.

5bis. **Requisiti tipologici e morfologici.** Le unità edilizie dovranno essere realizzate con tipologia isolata comprendente non più di sei unità immobiliari; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre sei unità immobiliari;

## 6. **Prescrizioni per particolari aree:**

- nelle planimetrie di P.R.G. la zona B1 contrassegnata col numero 1 è da considerarsi area pertinenziale dell'edificio adiacente della stessa proprietà. Per detta area pertinenziale la potenzialità edificatoria è pari a zero (UF max = 0 mq./mq.);

- La zona B1 contrassegnata con il numero 2 potrà recuperare la SU, pari a mq 19.36, di un manufatto che andrà demolito a seguito della attuazione del P.R.U. Capoluogo (vedi art. 6.1.1), ricostruendola, anche su più piani, accorrandola al fabbricato principale esistente.

### **Art. 4.3.3 - B2/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature delle frazioni**

#### **1. Usi ammessi:**

- nella generalità delle zone B2: usi del gruppo "a" e, purché non prevalenti, usi b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1;
- è comunque ammessa la conservazione dei rapporti fra gli usi di cui sopra e degli altri usi del gruppo "b", esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, nonché l'estensione della SU riservata a tali medesimi usi, ove già presenti alla data di adozione delle presenti Norme.

#### **2. Tipi d'intervento ammessi:** MO, MS, D, RC, RE, RI, AM, CD, NC.

#### **3. Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

#### **4. Indici e parametri di intervento:**

- UF max = UF esistente, oppure UF=0,65 mq/mq.;
- nelle unità edilizie esistenti con un solo piano fuori terra, edificate in data antecedente il primo P.R.G., è consentita la realizzazione di un piano ulteriore, anche in eccedenza all'UF di cui sopra, limitatamente alle parti esistenti propriamente adibite ad uso abitativo, escluse quindi le costruzioni accessorie, con l'osservanza, per le parti in ampliamento, delle distanze fissate dal Regolamento Edilizio;
- H max = H esistente, oppure H max = m. 7,5; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiori ai valori esistenti, oppure a m. 6,5;
- Q max = Q esistente, oppure Q = 40%;
- è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia, prescrivere l'osservanza di specifiche altezze in caso di RI, AM o NC, per assicurare un appropriato inserimento dell'edificio ricostruito o ampliato nel contesto urbanistico e ambientale.

5. **Standard urbanistici.** Gli interventi AM, RI e NC che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b", ad eccezione di b2.1, e il cambio d'uso (CD) verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, misurato in tal caso dalla maggiore dotazione di parcheggi privati prescritta per il nuovo uso dalle presenti Norme, sono subordinati all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione di tale standard, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative al verde e ai parcheggi pubblici.
- Gli interventi RE, RI e NC che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "a", sono subordinati al raggiungimento di una dotazione di aree, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari a 5 mq ogni 30 mq della SC, da sistemarsi a parcheggi pubblici da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento
- Gli interventi di AM interessati da usi del gruppo "a" sono subordinati al raggiungimento di una dotazione di aree, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari a 5 mq ogni 30 mq della SC incrementata da sistemarsi a parcheggi pubblici sul fronte strada dell'area di intervento.

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle zone di P.R.G. relative ai parcheggi pubblici; in tale evenienza dovranno essere incrementati, oltre a quanto richiesto dall'art. 3.2.3 delle Norme Attuazione, i parcheggi P3 per una quantità pari a 1 posti auto per ogni unità immobiliare e tutti i parcheggi P3 dovranno essere accessibili dalla strada pubblica e destinati ad uso pubblico, individuati prioritariamente sul fronte stradale.

Per gli interventi di AM e per gli interventi di RE e RI che riguardino superficie fondiarie esistenti alla data di adozione delle presenti norme non superiori a 500 mq in cui vengano realizzate complessivamente non più di 4 unità immobiliari o per SF anche superiori ma in cui comunque vengano realizzate complessivamente non più di 4 unità immobiliari è sempre ammessa, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, la possibilità di monetizzazione degli standard.

Per gli interventi di AM e RE su unità edilizie esistenti alla data di adozione delle presenti norme che riguardino l'incremento di una sola unità immobiliare non è richiesta la dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) e la dotazione è solamente quella prevista dall'art. 3.2.3 delle norme.

6. **Requisiti tipologici e morfologici.** Le unità edilizie dovranno essere realizzate con tipologia isolata comprendente non più di quattro unità immobiliari; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre quattro unità immobiliari”

**7. Prescrizioni per particolari aree:**

L'area B2 contrassegnata con il numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. non è conteggiabile ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria, ed è sistemabile esclusivamente come verde privato.”

**Art. 4.3.4 - B3/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate**

1. *Usi ammessi:* come per le zone B1, fermi restando gli obblighi derivanti dalle convenzioni connesse agli strumenti attuativi preventivi, per la durata delle medesime.

2. *Tipi d'intervento ammessi:* MO, MS, D, RC, RE, RI, AM, CD.

3. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

4. *Indici e parametri d'intervento:*

- valgono tutti gli indici e i parametri di intervento, le relative modalità di calcolo e i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti attuativi preventivi in base ai quali le aree sono state edificate.

**Art. 4.3.5 - B4/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia**

1. **Usi ammessi:** a1, nonché gli usi di cui ai gruppi "b", "c" e "d", limitatamente agli spazi così utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme.

2. **Tipi d'intervento ammessi:** MO, MS, D, RC, RE, RI, AM, CD.

3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

4. **Indici e parametri d'intervento:**

- SC max = 200 mq. per ciascuna unità edilizia a tipologia residenziale (con esclusione quindi di edifici per servizi agricoli, capannoni, ecc.) esistente alla data di adozione delle presenti norme, sempreché con l'eventuale ampliamento non risulti superato  $UF = 0,65$  mq./mq., oppure  $UF_{max} = UF$  esistente, sempre limitatamente alle quote di tipologia residenziale; nel caso di unità abitative a schiera, si considera come unica unità edilizia ogni aggregazione a sè stante delle medesime;
- H max = H esistente, oppure  $H_{max} = m. 7,5$ ; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle. misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiori ai valori esistenti, oppure a m. 6,5;
- conservazione delle distanze esistenti dalle strade, quando risultino superiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio.

5. **Prescrizioni per particolari aree:**

1. Nelle planimetrie di P.R.G. la zona B4 contrassegnata col numero 1 valgono le seguenti prescrizioni:

- SC max = 300 mq con una sola U.E. e U.I. max ad uso residenziale complessive = 3;
- H max = H esistente, oppure  $H_{max} = m. 7,5$ ; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle. misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiori ai valori esistenti, oppure a m. 6,5;
- conservazione delle distanze esistenti dalle strade, quando risultino superiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio;
- nel caso di un insieme di più edifici a schiera o in aderenza esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio è da luogo a una propria U.E.;
- Con la redazione di un progetto unitario, come atto di coordinamento urbanistico, esteso all'intera zona perimetrata è consentito anche il tipo di intervento NC con i limiti sopra descritti ma con un massimo di 2 U.E.. Qualora il progetto unitario non sia sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricomprese nel perimetro la sua approvazione potrà, a discrezione della amministrazione comunale, seguire le procedure di cui all'art. 25 della Legge Regionale n° 47/1978 e s.m.i.; in tal caso in ogni intervento di NC e AM deve essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale, uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SC, da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento, ovvero, previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, anche su altra area destinata a parcheggi dal P.R.G.
- Gli strumenti attuativi preventivi o diretti saranno accompagnati da preventiva valutazione del clima acustico dell'area ai sensi dell'art. 8 della Legge n° 447/1995.

**Art. 4.3.6 - B5/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano**

1. **Usi ammessi:** a1; b4.1 purchè non prevalente.

2. **Tipi d'intervento ammessi:** NC, AM, MO, MS, D, CD.
3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, previo progetto unitario ove indicato nelle planimetrie di P.R.G..
4. **Indici e parametri d'intervento:**
- UF max = 0,70 mq./mq.;
  - H max = m. 9,5;
  - Q max = 35%.
5. **Standard urbanistici.** In ogni intervento di NC e AM deve essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale, uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SC, da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento, ovvero, previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, anche su altra area destinata a parcheggi dal P.R.G.
6. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative ai parcheggi pubblici.
7. Nel caso di zone B5 ricomprese entro perimetro di progetto unitario è prescritta la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici e sociali e per altre eventuali opere di urbanizzazione indicate nelle planimetrie di P.R.G..
8. **Prescrizioni per particolari aree:**
- 8.1. Nelle aree interessate da concessioni edilizie in corso di validità alla data di adozione delle presenti norme sono confermati gli indici e parametri d'intervento di concessione edilizia, calcolati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio della concessione.
- 8.2. Nella zona B5 contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. è ammesso intervenire con IF = 2,20 mc/mq.
- 8.3 Nella zona B5 contrassegnata con il numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. è ammesso l'intervento con le seguenti caratteristiche:
- Indici e parametri d'intervento:
- SC max = 600 mq;
  - H max = m. 7,5;
  - Q max = 35%;
  - D1 = 5 m;
  - D2 = 5 m;
  - D3 = 10 m;
- L'area campita e indicata con la lettera "a" dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto e arbusti con funzione schermante; il resto dell'area perimetrata dovrà essere ceduta alla Amministrazione Comunale.
- Requisiti tipologici e morfologici. Le unità edilizie dovranno essere realizzate con tipologia isolata comprendente non più di quattro unità immobiliari; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre 4 unità immobiliari.
- Gli strumenti attuativi preventivi o diretti saranno accompagnati da preventiva valutazione del clima acustico dell'area ai sensi dell'art. 8 della Legge n° 447/1995.

#### **Art. 4.3.7 - B6/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano delle frazioni**

1. **Usi ammessi:** a1; b4.1 purchè non prevalente.
2. **Tipi d'intervento ammessi:** NC, AM, MO, MS, CD.
3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, previo progetto unitario ove indicato nelle planimetrie di P.R.G..
4. **Indici e parametri d'intervento:**
  - UF max = 0,60 mq./mq.;
  - H max = m. 7,5; nelle aree con pendenza del piano di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiori a m. 6,5;
  - Q max = 35%;
  - SM: non inferiore a mq. 500, salvo minore superficie dell'area indicata nelle planimetrie di P.R.G..
5. **Standard urbanistici.** In ogni intervento di NC e AM deve essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SC, da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento, ovvero, previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, anche su altra area destinata a parcheggi dal P.R.G..
6. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative ai parcheggi pubblici.
7. Nel caso di zona B6 ricomprese entro perimetro di progetto unitario è prescritta la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici e sociali e per altre eventuali opere di urbanizzazione indicate nelle planimetrie di P.R.G.
8. **Requisiti tipologici e morfologici.** Le unità edilizie dovranno essere realizzate con tipologia isolata comprendente non più di quattro unità immobiliari; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre 4 unità immobiliari.
9. **Prescrizioni per particolari aree:**
  - 9.1. Nelle aree interessate da concessioni edilizie in corso di validità alla data di adozione delle presenti norme sono confermati gli indici e parametri d'intervento di concessione edilizia, calcolati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio della concessione.
  - 9.2. Nelle planimetrie di PRG la zona B6 contrassegnata col numero 1 è da considerarsi area pertinenziale dell'edificio adiacente della stessa proprietà. Per detta area pertinenziale la potenzialità edificatoria è pari a zero (UF max = 0 mq./mq.).
  - 9.3. Nell'area B6 contrassegnata con il numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. la massima SC edificabile è di mq 270.

9.4. Nell'area B6 contrassegnata con il numero 3 nelle planimetrie di P.R.G. la massima SC edificabile è di mq 480.

9.5 Nelle zone B6 indicate nelle planimetrie di PRG con il numero 4 l'intervento dovrà prevedere una SC max = 600 mq.<sup>1</sup>

#### **Art. 4.3.8 - B7/- Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano a bassissima densità**

1. **Usi ammessi:** a1; b4.1 purché non superiore al 30% della SC complessiva.

2. **Tipi d'intervento ammessi:** NC, AM, MO, MS, CD, RE.

3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, previa approvazione di progetto unitario per l'area indicata nelle planimetrie di P.R.G..

4. **Indici e parametri d'intervento:**

- SC max = 600 mq, sempreché con l'intervento non risulti superato UF = 0,10 mq/mq;
- H max = 6,50 m; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiore a m 6,50 m;
- Q max = 20%;
- la potenzialità edificatoria ammissibile può essere sviluppata esclusivamente nelle aree di concentrazione dell'edificazione individuate nelle planimetrie di P.R.G.;
- SM: non inferiore alla superficie di almeno una delle due aree di concentrazione dell'edificazione come indicate nelle planimetrie di P.R.G., rimanendo la restante area con destinazione a verde privato di pertinenza dell'edificio.

5. **Standard urbanistici.** In ogni intervento di NC e AM deve essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SC, da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento, ovvero, previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, anche su altra area destinata a parcheggi dal P.R.G..

6. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative ai parcheggi pubblici.

7. **Requisiti tipologici e morfologici.** Le unità edilizie dovranno essere realizzate con tipologia isolata comprendente non più di due unità immobiliari; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre due unità immobiliari. Il progetto unitario dovrà indicare un accesso carrabile unico per le due aree di concentrazione dell'edificato che sia posizionato in maniera non pericolosa per la circolazione stradale. Le aree non interessate alla edificazione dovranno essere sistemate esclusivamente a giardino privato pertinenziale.

---

<sup>1</sup> (la versione originale della delibera di C.C. n° 34/2006 è: "9.3 Nelle zone B6 indicate nelle planimetrie di PRG con il numero 2 l'intervento dovrà prevedere una SC max = 600 mq.". Il presente punto 9.5 è stato corretto per coordinarlo con la normativa vigente)

## CAPO 4.4 - ZONE URBANE ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### Art. 4.4.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente produttive

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche sono così suddivise:
  - 1) **D1 - Zone urbane esistenti e di completamento prevalentemente manifatturiere;**
  - 2) **D2 - Zone urbane esistenti ad uso terziario integrato;**
  - 3) **D3 - Zone urbane esistenti per pubblici esercizi;**
  - 4) **D4 - Zone urbane esistenti per servizi agli automezzi.**

### Art. 4.4.2 - D1/Zone urbane esistenti e di completamento prevalentemente manifatturiere

#### 1. *Usi ammessi:*

- c1, c2, b2.5, b3, b4.6, b5, f1.1, f2.4;
- b2.7 in forma strettamente accessoria e complementare agli altri usi;
- usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme limitatamente alla rispettiva Capacità Insediativa esistente, con possibilità di incremento dell'uso b2.2 esistente entro contenitori di SC non inferiore a mq. 300 alla data di adozione delle presenti norme;
- uso a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni azienda, e comunque non superiore a tale limite ogni 350 mq. di SC utilizzata per altri usi ammessi, salva la conferma di diversi rapporti esistenti o previsti da strumenti attuativi preventivi alla data di adozione delle presenti Norme.

#### 2. *Indici e parametri d'intervento:*

- UF max = UF esistente, oppure UF = 0,65 mq/mq;
- Q max = Q esistente oppure Q max = 60%;
- SP = SP esistente, oppure SP = almeno 30% di SF, riducibile al 15% nel caso di lotti già edificati;
- vanno rispettati gli indici e i parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo e i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti attuativi preventivi nel caso di aree già edificate o edificabili secondo questa procedura alla data di adozione delle presenti Norme;
- nelle zone in cui alla data di adozione delle presenti Norme risultino già raggiunti i massimi valori di Uf e Q di cui ai punti di cui sopra, sono comunque consentiti gli ampliamenti necessari per la realizzazione di locali per quei particolari impianti tecnici - quali compressori, motori elettrici, gruppi elettrogeni, ventilconvettori, pompe, centrali termiche - di cui per ragioni di sicurezza e/o comfort è prevista dagli organi competenti (VV.FF., U.S.L.) l'ubicazione in appositi locali debitamente isolati da quelli interessati dalla permanenza di persone. Tali ampliamenti dovranno essere accuratamente armonizzati alle preesistenze edificate dal punto di vista sia morfologico che estetico.
- nelle medesime zone di cui sopra è altresì ammessa la realizzazione "una tantum" di soppalchi praticabili all'interno degli edifici esistenti in misura non superiore al 15% della superficie coperta dell'edificio, ove ne sussistano tutte le condizioni di fattibilità sotto il profilo delle altezze e delle disposizioni igienico-sanitarie.

#### 3. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti, esclusi NU e RU.



4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

5. **Standard urbanistici.** Nelle zone D1 ricomprese entro perimetro di progetto unitario è prescritta la realizzazione e cessione gratuita dei servizi ed altre eventuali opere di urbanizzazione indicate nelle planimetrie di P.R.G.

6. Gli interventi AM e RI che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso verso un altro uso (CD) comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato.

7. **Prescrizioni per particolari aree:**

7.1. Nella zona D1 contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. è ammesso il raggiungimento di SC = mq. 13.000 e di H = m. 10.

7.2. La potenzialità edificatoria relativa al settore di zona D1 contrassegnato con il numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. è utilizzabile previa realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione e degli spazi per servizi pubblici individuati dalle medesime planimetrie di P.R.G. entro il perimetro di progetto unitario.

7.3. Nella zona D1 contrassegnata con il numero 3 nelle planimetrie di P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:

- UF max = UF esistente;
- Q max = Q esistente;
- H max = H esistente;
- non potranno essere realizzati nuovi accessi carrabili lungo la provinciale (SP 58);
- conservazione degli usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

7.4 Nella zona D1 contrassegnata con il numero 4 nelle planimetrie di P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:

- UF max = 0,55 mq/mq;
- Q max = 50%;
- SP = min 30% della SF;
- le distanze non potranno, in ogni caso, essere inferiori a:
  - D1 =  $\frac{2}{3}$  H con un minimo assoluto di metri 5;
  - D2 = 10 metri;
  - D3 = 10 metri

Gli edifici da realizzare dovranno avere una distanza minima dai confini D1 pari a 20 metri sui lati prospicienti le zone omogenee G6 e D9 e quella a parcheggio; sugli stessi lati in una fascia di verde della profondità non inferiore a 10 metri dovranno essere posti a dimora filari di alberi di alto fusto e arbusti con funzione schermante scelti fra quelli ammessi dal Regolamento del verde e autorizzati dai competenti uffici comunali;

- sarà consentito esclusivamente l'ampliamento della attività della azienda esistente con esclusione dell'insediamento di altre aziende, tramite atto registrato e trascritto in cui l'impegno sia di durata non inferiore a 10 anni dalla data di rilascio del permesso di costruzione;

- l'ampliamento dovrà essere accompagnato da un dettagliato Piano di Sviluppo Aziendale che giustifichi in relazione alla attività produttiva esistente e ai suoi prevedibili sviluppi la SC necessaria in relazione allo sviluppo produttivo previsto;
- la e o le unità edilizie esistenti e che verranno realizzate non saranno frazionabili ne scorporabili;

Nella zona D1 contrassegnata con il n° 4, interessato dalla zona di rispetto di pozzi ad uso acquedottistico, in fase attuativa trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 21, comma 5, del D. Lgs. N° 152/1999 modificato relativamente alla salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica captata per scopi acquedottistici.

7.5 Nella zona D1 contrassegnata con il numero 5 nelle planimetrie di P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:

- UF max = 0,55 mq/mq;
- Q max = 50%;
- SP = min 30% della SF;
- le distanze non potranno, in ogni caso, essere inferiori a:
  - D1 = 2/3 H con un minimo assoluto di metri 5;
  - D2 = 10 metri;
  - D3 = 10 metri

Gli edifici da realizzare dovranno avere una distanza minima dai confini D1 pari a 20 metri sui lati prospicienti il Rio del Tavollo; sugli stessi lati in una fascia di verde della profondità non inferiore a 10 metri dovranno essere posti a dimora filari di alberi di alto fusto e arbusti con funzione schermante scelti fra quelli ammessi dal Regolamento del verde e autorizzati dai competenti uffici comunali; sui restanti lati non edificati trova applicazione l'art. 16.4 del vigente Regolamento edilizio;

- sarà consentito esclusivamente l'ampliamento della attività della azienda esistente con esclusione dell'insediamento di altre aziende, tramite atto registrato e trascritto in cui l'impegno sia di durata non inferiore a 10 anni dalla data di rilascio del permesso di costruzione;
- l'ampliamento dovrà essere accompagnato da un dettagliato Piano di Sviluppo Aziendale che giustifichi in relazione alla attività produttiva esistente e ai suoi prevedibili sviluppi la SC necessaria in relazione allo sviluppo produttivo previsto;
- la e o le unità edilizie esistenti e che verranno realizzate non saranno frazionabili ne scorporabili.”

#### **Art. 4.4.3 - D2/Zone urbane esistenti ad uso terziario integrato**

##### **1. Usi ammessi:**

5. b1, b2.1, b2.2, b3, b4, b5, f1.1, f2.4, nonché l'uso b2.3, limitatamente alla sola area individuata dalla “Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali” con il n. 23 nel provvedimento di determinazione finale, corrispondente all'area individuata dal comparto di piano particolareggiato di Via Torconca denominato “La Fornace” (ZONA COOP);
6. usi esistenti e previsti dagli strumenti attuativi preventivi che hanno regolato la formazione degli insediamenti, nel rispetto delle proporzioni fissate dai medesimi strumenti.

##### **2. Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = UF esistente, oppure UF = 0,6 mq/mq.;
- Q max = Q esistente, oppure Q max = 40%;

- $H_{max} = H$  esistente, oppure  $H_{max} = 9,5$ ;
- vanno rispettati gli indici e i parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo e i requisiti tipologici stabiliti previsti dagli strumenti attuativi preventivi nel caso di aree edificate secondo questa procedura;
- nelle zone in cui alla data di adozione delle presenti Norme risultino già raggiunti i massimi valori di  $U_f$  e  $Q$  di cui ai punti di cui sopra, sono comunque consentiti gli ampliamenti necessari per la realizzazione di locali per quei particolari impianti tecnici - quali compressori, motori elettrici, gruppi elettrogeni, ventilconvettori, pompe, centrali termiche - di cui per ragioni di sicurezza e/o comfort è prevista dagli organi competenti (VV.FF., U.S.L.) l'ubicazione in appositi locali debitamente isolati da quelli interessati dalla permanenza di persone. Tali ampliamenti dovranno essere accuratamente armonizzati alle preesistenze edificate dal punto di vista sia morfologico che estetico.

3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti, esclusi NU e RU.

4. **Standard urbanistici.** L'intervento NC, AM, RI per gli usi b1, b2.1, b2.2, b2.3, b2.7, b3, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b4.5, nonché il cambio d'uso verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

6. **Prescrizioni per particolari aree:**

6.1. Nella zona D2 contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:

7.  $U_f_{max} = U_f$  esistente;

8.  $H_{max} = m. 7,0$ ;

9. non potranno essere realizzati nuovi accessi carrabili lungo la provinciale Saludecese.

6.2. La potenzialità edificatoria complessivamente realizzabile nella zona D2 contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. è definita dall'applicazione dell'indice di zona sia sull'area classificata D2 che sull'area destinata a verde complementare alla viabilità ricompresa entro il medesimo perimetro di progetto unitario. L'edificazione è in ogni caso subordinata alla cessione gratuita al Comune di tale area di verde complementare alla viabilità.

6.3 Rientra altresì fra gli oneri a carico del comparto D2 contrassegnato con il numero 2 la partecipazione alla realizzazione del tratto ad esso antistante della nuova viabilità sostitutiva della via Case Nuove, l'entità di tale onere sarà definita in sede di convenzione, in relazione ai costi previsti con il progetto di nuova viabilità.

#### **Art. 4.4.4 - D3/Zone urbane esistenti per pubblici esercizi**

1. **Usi ammessi:**

10. b2.7;

11. b2.1, b2.2, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, purché non prevalenti;

12. usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme limitatamente alla rispettiva capacità insediativa esistente;
- uso a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni azienda, e comunque non superiore a tale limite ogni 350 mq. di SC utilizzata per altri usi ammessi, salva la conferma di diversi rapporti esistenti o previsti da strumenti attuativi preventivi alla data di adozione delle presenti Norme;
  - nell'area D3 contrassegnata con il numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. è ammessa per l'uso a1 una SC non superiore a mq 300, per un massimo di 3 alloggi. La relativa potenzialità edificatoria complessiva relativa alla medesima area andrà sviluppata in accorpamento all'edificio esistente, unitamente a quella computata sull'area D3 contrassegnata con il numero 1 nelle planimetrie di P.R.G..

**2. Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,3 mq/mq.. L'area D3 contrassegnata con il numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. è computabile ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria, ma è utilizzabile solo per attività all'aperto, sistemazioni a giardino e parcheggi pertinenziali. La relativa potenzialità edificatoria complessiva andrà sviluppata in accorpamento all'edificio esistente nell'attigua area D3 contrassegnata con il numero 1;
- Q max = Q esistente, oppure Q max = 30%;
- H max = H esistente, oppure H max = m. 7,5.

3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti, esclusi NU e RU.

4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

**Art. 4.4.5 - D4/Zone urbane esistenti per servizi agli automezzi**

**1. Usi ammessi:**

13. b2.6, b3.2;

14. in forma strettamente accessoria e complementare: usi b2.1 e b2.7., che non potranno interessare più del 30% della SC.

**2. Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,20 mq/mq.;
- H max = H esistente, oppure H max = m. 7.0.

3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti, esclusi NU e RU.

4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

**CAPO 4.5 -ZONE URBANE ESISTENTI PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE**

**Art. 4.5.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale**

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G. le zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale sono così suddivise:

- 1) *F1 - Zone urbane esistenti per attrezzature socio- sanitarie e assistenziali;*
- 2) *F2 - Zone urbane esistenti per impianti sportivi di interesse generale;*
- 3) *F3 - Zone urbane esistenti per attrezzature cimiteriali;*
- 4) *F4 - Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale;*
- 5) *F5 - Zone fluviali urbane.*

2. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purché non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comune salve le previsioni di convenzioni vigenti.

#### **Art. 4.5.2 - F1/Zone urbane esistenti per attrezzature socio-sanitarie e assistenziali**

1. *Usi ammessi:* b5.1, b5.2, b4.5 e b4.1 limitatamente agli ambulatori; f1.1, f2.4, a2; a1 per alloggio di custodia, di SC non superiore a mq. 120.
2. *Indici e parametri d'intervento:*
  - UF max = 0,6 mq./mq.
  - H max = 7,0 m.
3. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti.
4. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

#### **Art. 4.5.3 - F2/Zone urbane esistenti per impianti sportivi di interesse generale**

1. *Usi ammessi:* b4.4, b5.4; f1.1, f2.2, f2.4, f8; a1 per alloggio di custodia di SC non superiore a mq. 120.
2. *Indici e parametri d'interventi:* da definirsi con lo strumento attuativo.
3. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti.
4. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

#### **Art. 4.5.4 - F3/Zone urbane esistenti per attrezzature cimiteriali**

1. *Usi ammessi:* f4.
2. *Indici e parametri d'intervento:* da definirsi con lo strumento attuativo.
3. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti.
4. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

#### **Art. 4.5.5 - F4/Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale**

1. *Usi ammessi:* f1; a1 per alloggio di custodia.

2. **Indici e parametri d'intervento:** sono definiti dallo strumento attuativo, i cui elaborati dovranno evidenziare tutti i fattori che determinano o possono determinare un particolare impatto ambientale e gli accorgimenti previsti a mitigazione di tale impatto, ferma restando la sottoposizione a specifica Valutazione d'Impatto Ambientale nei casi richiesti dalla legislazione in materia.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto (previa V.I.A. ove richiesto).

#### **Art. 4.5.6 - F5/Zone fluviali urbane**

1. **Usi e tipi d'intervento ammessi:** valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 2.1.1.
2. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o preventivo di iniziativa pubblica.
3. **Requisiti tipologici e ambientali.** Nella realizzazione ex-novo o nel rifacimento delle opere idrauliche va massimizzato il ricorso a soluzioni e materiali di appropriato inserimento ambientale, con particolare riferimento alle soluzioni e ai materiali di tipo tradizionale, e considerando anche il ricorso, ove possibile, alle soluzioni e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

#### **Art. 4.5.7 - Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Nelle fasce di rispetto cimiteriale non sono ammessi interventi di AM, NC, RI, RU. Sugli edifici esistenti sono ammessi, in conformità alle prescrizioni di zona, i restanti interventi relativi alle unità edilizie esistenti, di cui al Regolamento Edilizio.
2. La delimitazione delle fasce di rispetto cimiteriale riportata nelle planimetrie di P.R.G. si intende automaticamente adeguata, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., alle eventuali diverse disposizioni assunte dall'Amministrazione Comunale con specifica deliberazione ai sensi della legislazione in materia di vincolo cimiteriale.

#### **Art. 4.5.8 - Fasce di rispetto delle principali infrastrutture tecnologiche a rete**

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le fasce di rispetto dei principali elettrodotti interessanti il territorio comunale. Tutti gli interventi di NC, AM, RI, RU di edifici posti, in tutto o in parte, entro la fascia indicata, devono sottostare a nulla-osta da parte degli Enti competenti per quanto attiene ad altezze e posizionamento degli edifici stessi, ferma comunque restando la possibilità di estinzione dei vincoli riferiti alle localizzazioni indicate dalle planimetrie di P.R.G. in seguito allo spostamento di dette infrastrutture.

## CAPO 4.6 - ZONE URBANE ESISTENTI PER SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI DI BASE

### Art. 4.6.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base sono così suddivise:
  - 1) *G1 - Zone urbane esistenti per verde pubblico;*
  - 2) *G2 - Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato;*
  - 3) *G3 - Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base;*
  - 4) *G4 - Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile;*
  - 5) *G5 - Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso.*
2. Con l'approvazione degli strumenti attuativi la destinazione di zona può essere modificata, restando comunque all'interno della casistica di cui al presente articolo, o verso la destinazione a parcheggi pubblici di cui al Capo 3.3, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme per particolari aree, nonché il rispetto degli standard complessivi di livello comunale stabiliti per le varie tipologie di servizio di base dalla legislazione in materia.
3. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purché non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comune salve le previsioni di convenzioni vigenti.

### Art. 4.6.2 - G1/Zone urbane esistenti per verde pubblico

1. Le zone per verde pubblico comprendono le aree a parco o giardino pubblico di quartiere o insediamento, e come tali sono caratterizzate in modo quasi esclusivo dalle sistemazioni a verde e di accesso precluso ai mezzi motorizzati.
2. *Usi ammessi:* b5.4; b2.7 nei limiti di cui al seguente comma; f1.1, f2.4; b4.6 e parcheggi privati P2 e P3 esclusivamente in soluzione interrata.
3. *Indici e parametri d'intervento:*
  - è ammessa la costruzione fuori terra solo di piccole costruzioni quali chioschi per ristoro (uso b2.7), tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco, da definirsi per quantità e caratteristiche attraverso lo strumento attuativo;
  - in soluzione esclusivamente interrata, e per quantità da definirsi con lo strumento attuativo, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati (P1, P2, P3, usi f2.4 e b4.6), limitatamente ai settori già prevalentemente impermeabilizzati o in cui non si rechi pregiudizio all'impianto vegetazionale principale; l'intervento dovrà comunque garantire la formazione al suolo di coltre vegetale e l'accesso e l'uscita dei parcheggi dovranno avvenire direttamente dalla viabilità limitrofa, senza interferenze al suolo con la zona G1.
4. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, con eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene agli usi b2.7 e ai parcheggi privati.

#### **Art. 4.6.3 - G2/Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato**

1. Le zone urbane per verde pubblico e verde pubblico attrezzato comprendono aree in cui le attrezzature per il gioco e lo sport possono assumere carattere prevalente rispetto alle sistemazioni a verde.
2. **Usi ammessi:** b5.4, b4.4, b2.7; b4.3 esclusivamente nella forma di teatro all'aperto; f1.1, f2.4, f8; b4.6 e parcheggi privati (P2 e P3) in soluzione esclusivamente interrata.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
  - UF max, Q max, H max: da definirsi con lo strumento attuativo;
  - la realizzazione degli eventuali parcheggi interrati dovrà interessare i settori già prevalentemente impermeabilizzati o in cui non si rechi pregiudizio all'impianto vegetazionale principale; l'intervento dovrà comunque garantire la formazione al suolo di colture vegetale e l'accesso e l'uscita dei parcheggi dovranno avvenire direttamente dalla viabilità limitrofa, senza interferenze al suolo con la zona G2.
4. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, con convenzione o atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene agli eventuali usi b2.7, b4.4 e ai parcheggi privati.

#### **Art. 4.6.4 - G3/Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base**

1. **Usi ammessi:** b5.3, f1.1. Le specifiche tipologie di servizio scolastico e prescolastico sono individuate nella planimetria di P.R.G. "Sistema dei servizi e della mobilità".
2. **Indici e parametri d'intervento:** da definirsi con lo strumento attuativo.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

#### **Art. 4.6.5 - G4/Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile**

1. **Usi ammessi:** b5.1, f2.4, f1.1, oltre agli usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.
2. **Indici e parametri d'intervento:** da definirsi con lo strumento attuativo.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.



**Art. 4.6.6 - G5/Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso**

1. *Usi ammessi*: b5.2, f2.4, f1.1, oltre agli usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.
2. *Indici e parametri d'intervento*: da definirsi con lo strumento attuativo.
3. *Tipi d'intervento ammessi*: tutti.
4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.
5. *Prescrizioni per particolari aree*:
  - 5.1. Nella zona G5 contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

## CAPO 4.7 -ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 4.7.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali

1. Le zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali sono così suddivise:
  - 1) **C1 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione:** comprendono aree interessate da strumenti attuativi preventivi vigenti alla data di adozione delle presenti Norme;
  - 2) **C2 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali di nuova previsione:** comprendono le aree di maggiore entità da urbanizzare ex novo.

### Art. 4.7.2 - C1/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione

1. **Usi, potenzialità edificatoria, parametri e tipi d'intervento ammessi:** valgono le disposizioni dei vigenti strumenti attuativi preventivi, fermo restando che l'uso commerciale al dettaglio è ammesso solo se del tipo b2.1.
2. Relativamente all'area C1 corrispondente all'Unità di Intervento B4 del Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C n. 13 del 22/03/1993, le disposizioni del medesimo Piano Particolareggiato sono integrate con la possibilità di uso residenziale della potenzialità edificatoria ivi prevista, calcolata secondo le modalità in vigore al momento dell'approvazione del Piano Particolareggiato.
3. Nella zona C1 facente parte del comparto "Fornace" del vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, la SC complessivamente ammessa è elevata a mq 2.200. Tale SC è destinabile all'uso a1, ed eventualmente agli altri usi già previsti dal P.E.E.P., ma, in quest'ultimo caso, per quote non superiori a quelle già previste nell'area dal medesimo P.E.E.P. Gli edifici non potranno superare il numero di 2 piani fuori terra."
3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o preventivo.

### Art. 4.7.3 - Regime di utilizzazione delle zone C2

1. La potenzialità edificatoria prevista nelle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali C2 è riservata ad interventi privati nella misura specificata nelle schede seguenti relative ai singoli comparti, salvo diverse disposizioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o di altri provvedimenti a questo equiparabili.
2. Alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati va associata una specifica SF, da localizzarsi all'interno delle aree di concentrazione dell'edificazione individuate nelle planimetrie di P.R.G..
3. Tale SF va quantificata in ragione dei rapporti di conversione SC/SF fissati dalle schede seguenti; in assenza di indicazioni da parte di tali schede, la SF di pertinenza degli interventi privati corrisponde all'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. come area di concentrazione

dell'edificazione, detratti gli spazi pubblici per la viabilità o altre opere di urbanizzazione o standard urbanistici da ricavarsi all'interno delle medesime aree di concentrazione dell'edificazione.

4. La superficie del comparto non impegnata dalla SF di pertinenza degli interventi privati deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alla quota dovuta in quanto standard urbanistico, e sarà da questa utilizzabile per la realizzazione di servizi o insediamenti di pubblica utilità, nel rispetto della potenzialità edificatoria complessivamente definita per ciascun comparto nelle schede seguenti.
5. Qualora una parte del comparto venga acquisita dall'Amministrazione Comunale mediante esproprio, la potenzialità edificatoria per interventi privati va calcolata sulla parte non espropriata.
6. Nell'ambito delle aree da cedersi all'Amministrazione Comunale, lo strumento attuativo e la relativa convenzione individueranno la quota parte da riservarsi e sistemarsi a cura e spese della proprietà per opere di urbanizzazione primaria, nonché per i servizi pubblici e sociali rappresentati da verde pubblico e verde pubblico attrezzato, attrezzature prescolastiche e scolastiche dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune di tipo civile e religioso, parcheggi pubblici. La quota parte corrispondente a tali servizi pubblici e sociali non potrà essere inferiore a 30 mq. ogni 40 mq. di SC ammessa.
7. Salvo diverse disposizioni delle schede seguenti relative ai singoli comparti, le aree di concentrazione dell'edificazione individuate nelle planimetrie di P.R.G. possono subire modeste variazioni di conformazione planimetrica da parte dello strumento attuativo, senza incremento della relativa superficie complessiva.

#### **Art. 4.7.4 - C2/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali di nuova previsione**

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone C2 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.
2. **Comparto C2-1 (Capoluogo)**

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4..

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: come definita dal Piano Particolareggiato del comparto adottato con delibera Consiglio Comunale n. 23 in data 26.03.2004;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota aggiuntiva riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- H max = m. 7,5;
- SM: non inferiore di norma a mq. 800, salvo modesti scostamenti per situazioni specifiche;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi comunque in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, o in stretta adiacenza a tali aree, in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

### 3. **Comparto C2-2 (Capoluogo)**

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4..

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di  $UT = 0,15$  mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di  $UT = 0,05$  mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota aggiuntiva riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- H max = m. 7,5;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi comunque in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, o in stretta adiacenza a tali aree, in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

### 4. **Comparto C2-3 (Capoluogo)**

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4..

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di  $UT = 0,15$  mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di  $UT = 0,05$  mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota riferita aggiuntiva agli spazi per servizi pubblici e sociali;

- H max = m. 7,5;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura comunque non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, o in adiacenza a tali aree, in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

## 5. **Comparto C2-4 (Capoluogo)**

*Usi ammessi:* a1, a2, b2.1, b2.2, b2.7, b3.1, b4.1, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4, nonché, limitatamente a una sola struttura, l'uso b2.3a. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno i 2/3 della SC prevista.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di  $UT = 0,22$  mq/mq, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla frazione della potenzialità edificatoria complessiva definita dall'applicazione di  $UT = 0,15$  mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di  $UT = 0,05$  mq/mq nei settori interessati da tali vincoli;
- SF riservata agli interventi privati: definita dal rapporto di conversione  $1$  mq. SC =  $2$  mq. SF;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferme restando la sostanziale integrità del principale settore a verde pubblico e a verde pubblico attrezzato e la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC per gli usi del gruppo "a" e del 40% della relativa SC per gli usi del gruppo "b", e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire, ferme restando le localizzazioni individuate nelle planimetrie di P.R.G..

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo, riferito alla totalità del comparto, o a suoi stralci organici individuati preventivamente dall'apposito Progetto Urbano di Coordinamento di iniziativa pubblica, di cui all'Art. 1.4.2..

*Requisiti ambientali.* L'attuazione delle previsioni insediative e infrastrutturali dovrà tendere a contenere allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il bilancio idrico di superficie e sotterraneo relativo all'intero comparto dovrà comunque restare inalterato. Tale requisito andrà soddisfatto mediante l'adozione degli accorgimenti a tal fine necessari, previo apposito studio idrologico da svilupparsi in sede di progettazione urbanistica attuativa.

*Progetto Urbano di Coordinamento.* Tale Progetto può prevedere variazioni anche significative dell'organizzazione interna del comparto indicata nelle planimetrie di P.R.G., salvaguardando gli obiettivi strategici:

- della formazione di un parco urbano principale in contiguità al tessuto urbano esistente;
- della realizzazione di un sistema di viabilità urbana principale interna alternativa al sistema esistente di Via Resistenza/Via Gramsci e di ricucitura della viabilità minore esistente;
- della salvaguardia e valorizzazione della Via Spesso e aree attigue come elementi di interesse storico-testimoniale e ambientale.

## 6. *Comparti C2-5 e C2-11 (Capoluogo)*

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di  $UT = 0,15$  mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di  $UT = 0,05$  mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota aggiuntiva riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- $H_{max} = m. 7,5$ ;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione o in stretta adiacenza a tale area, in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto previo progetto unitario e atto unilaterale d'obbligo o convenzione relativa alle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

## 7. Comparto C2-6 e C2-12 (Montalbano)

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di  $UT = 0,15$  mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di  $UT = 0,05$  mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota aggiuntiva riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna = m. 6,5;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Requisiti tipologici e morfologici.* Le unità edilizie dovranno presentare tipologia isolata uni-bifamiliare o tipologia isolata a piccola palazzina bi-quadrifamiliare; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre 3 unità abitative.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione o in adiacenza a tale area.

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

## 8. Comparto C2-8 (Montalbano)

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva:  $UT = 0,05$  mq/mq;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva;
- H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna = m. 6,5.

*Requisiti tipologici e morfologici.* Le unità edilizie dovranno presentare tipologia isolata uni-bifamiliare o tipologia isolata a piccola palazzina bi-quadrifamiliare; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre 3 unità abitative.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi comunque in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione o in adiacenza a tale area, ferma restando le localizzazioni indicate nelle planimetrie di P.R.G..

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

#### 10. **Comparto C2-9 (Pian Ventena)**

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: come definita dal Piano Particolareggiato del comparto adottato con delibera Consiglio Comunale n. 23 in data 26.03.2004;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota aggiuntiva riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- H max = m. 7,5;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Requisiti tipologici e morfologici.* Le unità edilizie dovranno presentare tipologia isolata unifamiliare o tipologia isolata a piccola palazzina bi-quadrifamiliare; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre 3 unità abitative.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi comunque in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione o in adiacenza a tale area, ferme restando le localizzazioni indicate nelle planimetrie di P.R.G..

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

*Particolari prescrizioni:*

- lungo la sede stradale di Via Fossatino, le recinzioni delle aree private devono rispettare la distanza di ml. 5,00 dal ciglio di Via Fossatino;



- le aree comprese fra le recinzioni ed il ciglio stradale di Via Fossatino, rimarranno di proprietà privata e saranno sistemate a verde privato;
- le costruzioni devono rispettare la distanza di ml. 10,00 dal ciglio di Via Fossatino;
- lungo la Via Fossatino sono ammessi i soli accessi pedonali ai singoli edifici realizzati.

#### 11. *Comparto C2-10 (S. Maria)*

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di  $UT = 0,15$  mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di  $UT = 0,05$  mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota aggiuntiva riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- $H_{max} = m. 7,5$ ; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%:  $H_{max}$  e  $HF_{max}$  del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna = m. 6,5;
- SM: almeno mq. 800;
- D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Requisiti tipologici e morfologici.* Le unità edilizie dovranno essere realizzate con tipologia isolata uni-bifamiliare.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi comunque in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione o in adiacenza a tale area, ferme restando le localizzazioni indicate nelle planimetrie di P.R.G..

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

#### 12. *Comparto C2-13 (Tempio Antico)*

*Usi ammessi:* a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di  $UT = 0,12$  mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di  $UT = 0,05$  mq/mq nei settori interessati da tali

- vincoli, con un massimo di SC comunque non superiore a mq 900 ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota aggiuntiva riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
  - H max = m. 7,5; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna = m. 6,5;
  - SM: almeno mq. 500;
  - D1 e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.

*Requisiti tipologici e morfologici.* Le unità edilizie dovranno essere realizzate con tipologia isolata uni-bifamiliare.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi comunque in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione o in adiacenza a tale area, ferme restando le localizzazioni indicate nelle planimetrie di P.R.G..

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

## CAPO 4.8 - ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### Art. 4.8.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive

1. Le zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive sono così suddivise:
  - 1) *D5 - Zone urbane di nuovo impianto pianificate in corso d'attuazione prevalentemente manifatturiere;*
  - 2) *D6 - Zone urbane di nuovo impianto pianificate in corso di attuazione a carattere terziario integrato;*
  - 3) *D7 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e grossiste;*
  - 4) *D8 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente direzionali e commerciali;*
  - 5) *D9 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente alberghiere;*
  - 6) *D10 - Zone urbane di nuovo impianto a carattere sportivo e ricreativo.*

### Art. 4.8.2 - D5/Zone urbane di nuovo impianto pianificate in corso d'attuazione prevalentemente manifatturiere

1. *Usi, potenzialità edificatoria, parametri e tipi d'intervento ammessi:* valgono le disposizioni dei vigenti strumenti attuativi preventivi, fermo restando che l'uso commerciale al dettaglio è ammesso solo se del tipo b2.2.
2. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

### Art. 4.8.3 - D6/Zone urbane di nuovo impianto pianificate in corso di attuazione a carattere terziario integrato

1. *Usi, potenzialità edificatoria, parametri e tipi d'intervento ammessi:* valgono le disposizioni del vigente Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 13 del 22.03.1993, con le seguenti modifiche e integrazioni;
  - nell'Unità di Progettazione A la potenzialità edificatoria complessiva, calcolata secondo le modalità in vigore all'atto dell'approvazione del Piano Particolareggiato, è ridotta a mq. 7.650 di Su, compresa la SU esistente;
  - la SU è da destinarsi per almeno il 44% agli usi di carattere terziario previsti dal medesimo Piano Particolareggiato, e per la parte restante a residenza;
  - quali usi commerciali al dettaglio ammessi si intendono gli usi b2.1, b2.3, b2.4, come definiti dalle presenti Norme. L'uso b2.4 è insediabile solo nella forma di centro commerciale;
  - una quota di almeno 350 mq. di SU è da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per usi di interesse pubblico;
  - l'altezza massima degli edifici da realizzarsi nelle Unità di Intervento A2.1 e A2.2 non dovrà essere superiore a m. 9 nei corpi affacciati sulla via V. Veneto.
2. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

#### **Art. 4.8.4 - D7/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e grossiste**

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone D7 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

##### **2. Comparto D7-1**

*Usi ammessi:*

- c1, c2, b2.5, b3, b4.6, b5, f1.1, f2.2, f2.4, f3, f8;
- b1, b2.2, b2.6, b2.7, purché in forma non prevalente e concentrati in prossimità delle zone D8;
- uso a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni azienda insediata, e comunque non superiore a tale limite ogni 350 mq. di SC utilizzata per altri usi ammessi.

*Indici e parametri d'intervento:*

- UF max = 0.8 mq./mq.;
- Q max = 60%.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* In relazione agli usi del gruppo "c" e all'uso b2.5 deve essere assicurata una dotazione di spazi per parcheggi pubblici e per verde pubblico non inferiore, rispettivamente, al 5% e al 10% della ST ad essi riservata.

In relazione agli usi b1, b2.2, b2.6, b2.7 e b3 deve essere assicurata una dotazione di spazi pubblici pari ad almeno la SC ammessa, di cui il 40% per parcheggi pubblici e il 60% per verde pubblico alberato e attrezzato.

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e/o dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

*Requisiti morfologici.* I parcheggi privati vanno prevalentemente collocati all'esterno delle recinzioni dei lotti.

I parcheggi pubblici P1 da prevedersi andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

##### **3. Comparto D7-2**

*Usi ammessi:*

- c1, c2, b2.5, b3, b4.6, b5, f1.1, f2.2, f2.4, f3, f8;
- b2.7, in forma strettamente accessoria agli altri usi;
- uso a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni azienda insediata, e comunque non superiore a tale limite ogni 350 mq. di SC utilizzata per altri usi ammessi.

*Indici e parametri d'intervento:*

- UF max = 0.8 mq./mq.;
- Q max = 60%.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Deve essere assicurata una dotazione di spazi per parcheggi pubblici e per verde pubblico non inferiore, rispettivamente, al 5% e al 10% della ST ad essi riservata.

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e/o dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

*Requisiti morfologici.* I parcheggi privati vanno prevalentemente collocati all'esterno delle recinzioni dei lotti.

I parcheggi pubblici P1 da prevedersi andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

#### **4. Comparto D7-3**

*Usi ammessi:*

- b2.5; f1.1; f2.4;
- b2.2 limitatamente ad una sola unità non alimentare con esclusione della possibilità di inserire unità b2.1;
- a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120.

*Indici e parametri d'intervento:*

- SC max = mq 3.200 di SC, da localizzarsi interamente nel settore del comparto a ovest della strada provinciale;
- Q max = 60%;
- H max = m.9,5.
- SP = almeno 20% di SF.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* È prescritta la realizzazione e cessione gratuita dei servizi pubblici compresi entro il perimetro di progetto unitario indicato nelle planimetrie di P.R.G. Tali spazi pubblici sono computabili ai fini della verifica delle dotazioni afferenti agli interventi realizzati entro il comparto anche successivamente agli interventi iniziali.

*Parcheggi privati.* La dotazione di parcheggi privati pertinenziali sarà prioritariamente reperita entro il comparto D7-3 e nel settore identificato con la lettera A. Qualora, in base ai parametri di edificabilità previsti, risulti impossibile l'integrale reperimento di tale dotazione entro le medesime aree, la quota residua a concorrenza del minima dotazione prescritta potrà essere reperita anche nell'attigua zona E4, adottando soluzioni esecutive con pavimentazioni ad alto coefficiente di permeabilità.

*Requisiti morfologici:* Il settore contrassegnato con la lettera A non potrà essere interessato dall'edificazione, e la sua sistemazione dovrà assicurare un alto coefficiente di permeabilità del suolo.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

#### **Art. 4.8.5 - D8/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente direzionale e commerciale**

1. **Usi ammessi:** b1, b2.2, b3, b4, b5, f1.1, f2.2, f2.4, f8, nonché l'uso b2.1 nel comparto D8-1.

2. **Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = 0.5 mq./mq..

3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

4. **Spazi per servizi pubblici e sociali.** Deve essere assicurata una dotazione di spazi pubblici pari a quella indicata nelle planimetrie di P.R.G., e in ogni caso non inferiore alla SC ammessa; di tali spazi, il 40% va sistemato per parcheggi pubblici e il 60% per verde pubblico alberato e attrezzato. Devono altresì essere cedute le aree per verde complementare alla viabilità ricomprese nel comparto.

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e/o dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

Rientra altresì fra gli oneri a carico del comparto D8-2 la partecipazione alla realizzazione del tratto ad esso antistante della nuova viabilità sostitutiva della via Case Nuove, dalla quale il comparto dovrà avere accesso; l'entità di tale onere sarà definita in sede di convenzione, in relazione ai costi previsti con il progetto di nuova viabilità.

L'intervento del comparto D8-3 dovrà prevedere la ricostruzione delle infrastrutture, attrezzature, impianti, dotazioni del verde e sistemazioni già realizzati nella attigua zona G1 al fine di mantenere intatta la dotazione di attrezzatura della zona G1.

5. **Requisiti morfologici.** I parcheggi privati vanno prevalentemente collocati all'esterno delle recinzioni dei lotti.

I parcheggi pubblici P1 da prevedersi andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

Nel comparto D8-3, interessato dalla zona di rispetto di pozzi ad uso acquedottistico, in fase attuativa trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 21, comma 5, del D. Legs. N° 152/1999 modificato relativamente alla salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica captata per scopi acquedottistici.

6. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo preventivo nel caso dei comparti D8-1 e D8-2; strumento attuativo diretto previo progetto unitario e atto unilaterale d'obbligo per quanto concerne gli spazi per servizi pubblici e sociali, nel caso del comparto D8-3.

#### **Art. 4.8.6 - D9/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente alberghiere**

1. **Usi ammessi:**

- e1, f1.1, f2.2, f2.4;
- in forma non prevalente: b2.2n, b2.3n, b2.4n, b2.7, b4.2, b5, nonché, limitatamente alle attività bancarie, uso b1;

2. **Indici e parametri d'intervento:**

- UT = 0,30 mq./mq..

3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

4. **Spazi per servizi pubblici e sociali.** Deve essere assicurata una dotazione di spazi pubblici pari ad almeno la SC ammessa, di cui il 40% per parcheggi pubblici e il 60% per verde pubblico alberato e attrezzato.

I parcheggi pubblici P1 da prevedersi andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo preventivo.

#### **Art. 4.8.7 - D10/Zone urbane di nuovo impianto a carattere sportivo e ricreativo**

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone D10 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

2. **Comparto D10-1**

*Usi ammessi:*

- b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4, f8;
- b1 limitatamente ad una sala convegni di almeno 1.500 mq di SC se non già realizzata nel comparto D10-2;
- b2.7 e b4.3, purché in forma non prevalente
- e1 per una SC non superiore a 1500 mq se non già realizzata nel comparto D10-2;
- sono ammessi usi al esclusivamente per alloggi del personale della azienda limitatamente ad una SC = 480 mq.

*Indici e parametri d'intervento:*

- UT = SC max data dalla somma di UF = 0,10 mq/mq mentre per le zone G7 da cedere 0,03 mq/mq;
- in aggiunta alla UT sopra specificata è possibile la realizzazione di una sala convegni della SC di mq 1.500 il cui uso sia convenzionato con la Amministrazione Comunale anche per usi pubblici, qualora la stessa struttura non sia già stata realizzata nel comparto D10-2;
- H max = m. 8,0;
- sono ammessi pergolati nella misura massima del 3% della SC realizzata;
- sono ammesse strutture ombreggianti a carattere temporaneo realizzate con strutture in metallo o legno della altezza massima di m 3,50 nella quantità non superiore al 15% della SC realizzata per usi b4.4 e b4.5;

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità". Qualora inferiori, gli spazi individuati nelle planimetrie di P.R.G. andranno incrementati nella misura necessaria al raggiungimento di una dotazione di verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici pari ad almeno, rispettivamente, il 60% e il 40% della SC ammessa, da raddoppiarsi per la SC interessata dall'uso b4.3.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

Gli eventuali parcheggi pubblici P1 da prevedersi in aggiunta andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

*Requisiti ambientali, geologici e morfologici.* Vanno osservate le disposizioni di cui all'Art. 4.5.8 con riferimento ad una fascia di rispetto di m. 150 dall'asse del vicino elettrodotto Forlì-Fano.

All'interno delle fasce laterali di rispetto dell'elettrodotto esistente da 380 kV, pari a m 100 ciascuna, cartografate nelle tavole del P.R.G., non sono consentite nuove destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere.

In aggiunta a quanto previsto all'Art. 2.2.4 delle presenti Norme a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, si prescrive che le acque di dilavamento delle superfici stradali e a parcheggio siano convogliate nella rete fognaria.

In sede di strumento urbanistico attuativo dovrà essere verificato puntualmente il reale potenziale di liquefazione dei terreni granulari e il coefficiente di fondazione E dovrà essere di 1,3.

Le soluzioni distributive dovranno correlarsi alle soluzioni eventualmente già previste per le zone F2 e D10 attigue.

Le sistemazioni a terra dovranno prevedere una significativa presenza di alberature d'alto fusto. Le recinzioni andranno realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica all'interno dell'area.

Dovrà essere realizzata una fascia di verde della profondità non inferiore a 20 metri in adiacenza al tracciato catastale della strada vicinale Giardini Mesoita (detta anche Giardini 1a) su cui dovranno essere posti a dimora filari di alberi di alto fusto e arbusti scelti fra quelli ammessi dal Regolamento del verde e autorizzati dai competenti uffici comunali

Le strutture ombreggianti a carattere temporaneo dovranno essere realizzate in conformità a soluzioni tecniche e costruttive che saranno formulate dagli uffici comunali secondo un abaco progettuale preventivamente approvato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Il carattere di temporaneità è indicato nella installazione di tali strutture per un periodo non superiore a 5 mesi nel corso dell'anno solare, in periodo unico o spezzato; la realizzazione sarà soggetta a denuncia di inizio dell'attività edilizia e il periodo di installazione sarà, per ogni anno solare, comunicato al Comune con l'indicazione del periodo di permanenza e successiva comunicazione di avvenuto smontaggio. Le eventuali difformità da quanto indicato nel presente articolo costituiranno per le strutture ombreggianti a carattere temporaneo realizzazione di SC che sarà assoggetta alle norme di controllo e repressione della attività edilizia di cui al Titolo I della Legge Regionale n° 23/2004;



*Usi ammessi:*

- b4.4, b5.4, e1, f1.1, f2.2, f2.4, f8;
- b1, limitatamente ad una sala convegni di almeno mq. 1.500 di SU;
- b2.7 e b4.3, purché in forma non prevalente.

*Indici e parametri d'intervento:*

- UT = 0,10 mq./mq.;
- H max = m. 8,0;
- sono ammessi pergolati nella misura massima del 3% della SC realizzata;
- sono ammesse strutture ombreggianti a carattere temporaneo realizzate con strutture in metallo o legno della altezza massima di m 3,50 nella quantità non superiore al 15% della SC realizzata per usi b4.4 e b4.5;

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità". Qualora inferiori, gli spazi individuati nelle planimetrie di P.R.G. andranno incrementati nella misura necessaria al raggiungimento di una dotazione di verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici pari ad almeno, rispettivamente, il 60% e il 40% della SC ammessa, da raddoppiarsi per la SC interessata dall'uso b4.3.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

Gli eventuali parcheggi pubblici P1 da prevedersi in aggiunta andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

*Requisiti ambientali, geologici e morfologici.* Vanno osservate le disposizioni di cui all'Art. 4.5.8 con riferimento ad una fascia di rispetto di m. 150 dall'asse del vicino elettrodotto Forlì-Fano.

In aggiunta a quanto previsto all'Art. 2.2.4 delle presenti Norme a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, si prescrive che le acque di dilavamento delle superfici stradali e a parcheggio siano convogliate nella rete fognaria.

In sede di strumento urbanistico attuativo dovrà essere verificato puntualmente il reale potenziale di liquefazione dei terreni granulari e il coefficiente di fondazione E dovrà essere di 1,3.

Le soluzioni distributive dovranno correlarsi alle soluzioni eventualmente già previste per le zone F2 e D10-1 attigue.

Le sistemazioni a terra dovranno prevedere una significativa presenza di alberature d'alto fusto. Le recinzioni andranno realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica all'interno dell'area.

Le strutture ombreggianti a carattere temporaneo dovranno essere realizzate in conformità a soluzioni tecniche e costruttive che saranno formulate dagli uffici comunali secondo un abaco progettuale preventivamente approvato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Il carattere di temporaneità è indicato nella installazione di tali strutture per un periodo non superiore a 5 mesi nel corso dell'anno solare, in periodo unico o spezzato; la realizzazione sarà soggetta a denuncia di inizio dell'attività edilizia e il periodo di installazione

sarà, per ogni anno solare, comunicato al Comune con l'indicazione del periodo di permanenza e successiva comunicazione di avvenuto smontaggio. Le eventuali difformità da quanto indicato nel presente articolo costituiranno per le strutture ombreggianti a carattere temporaneo realizzazione di SC che sarà assoggetta alle norme di controllo e repressione della attività edilizia di cui al Titolo I della Legge Regionale n° 23/2004;

#### *4. Comparto D10-3*

##### *Usi ammessi:*

- b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4, f8;
- b2.7 e b4.3, purché in forma non prevalente.

##### *Indici e parametri d'intervento:*

- UT = 0,10 mq./mq.;
- H max = m. 8,0;
- sono ammessi pergolati nella misura massima del 3% della SC realizzata;
- sono ammesse strutture ombreggianti a carattere temporaneo realizzate con strutture in metallo o legno della altezza massima di m 3,50 nella quantità non superiore al 15% della SC realizzata per usi b4.4 e b4.5;

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Spazi per servizi pubblici e sociali.* Deve essere assicurata una dotazione di spazi pubblici pari ad almeno la SC ammessa, di cui il 40% per parcheggi pubblici e il 60% per verde pubblico alberato e attrezzato.

I parcheggi pubblici P1 da prevedersi andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo.

*Requisiti morfologici e ambientali.* Le soluzioni distributive dovranno correlarsi alle soluzioni previste per l'attigua zona F2.

Le sistemazioni a terra dovranno prevedere una significativa presenza di alberature d'alto fusto. Le recinzioni andranno realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica all'interno dell'area.

Le strutture ombreggianti a carattere temporaneo dovranno essere realizzate in conformità a soluzioni tecniche e costruttive che saranno formulate dagli uffici comunali secondo un abaco progettuale preventivamente approvato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Il carattere di temporaneità è indicato nella installazione di tali strutture per un periodo non superiore a 5 mesi nel corso dell'anno solare, in periodo unico o spezzato; la realizzazione sarà soggetta a denuncia di inizio dell'attività edilizia e il periodo di installazione sarà, per ogni anno solare, comunicato al Comune con l'indicazione del periodo di permanenza e successiva comunicazione di avvenuto smontaggio. Le eventuali difformità da quanto indicato nel presente articolo costituiranno per le strutture ombreggianti a carattere temporaneo realizzazione di SC che sarà assoggetta alle norme di controllo e repressione della attività edilizia di cui al Titolo I della Legge Regionale n° 23/2004.”

## **CAPO 4.9 - ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PER SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI DI BASE**

### **Art. 4.9.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base**

1. Le zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base sono così suddivise:
  - 1) *G6 - Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico;*
  - 2) *G7 - Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde pubblico attrezzato.*
2. Con l'approvazione degli strumenti attuativi la destinazione di zona può essere modificata, restando comunque all'interno della casistica di cui al presente articolo, o verso la destinazione a parcheggi pubblici di cui al Capo 3.2, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme per particolari aree, nonché il rispetto degli standard complessivi di livello comunale stabiliti per le varie tipologie di servizio di base dalla legislazione in materia.
3. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purché non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comune salve le previsioni di convenzioni vigenti.

### **Art. 4.9.2 - G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico**

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 4.6.2..

### **Art. 4.9.3 - G7/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde attrezzato**

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 4.6.3..

## TITOLO 5 - TERRITORIO EXTRAURBANO

### CAPO 5.1 - ZONE AGRICOLE

#### Art. 5.1.1 - Definizioni preliminari

1. Sono definite 'Zone agricole' le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. persegue i seguenti obiettivi:
  - la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
  - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
  - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse forme di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
  - la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole.
2. In base alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone agricole sono suddivise in:
  - 1) ***E1 – Zone agricole di pianura;***
  - 2) ***E2 – Zone agricole di collina;***
  - 3) ***E3 – Zone agricole speciali di salvaguardia per il Parco Regionale del Conca;***
  - 4) ***E4 - Zone agricole periurbane.***
3. ***Unità fondiaria agricola*** - Per 'unità fondiaria agricola', o 'unità agricola' (UA), si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).
4. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità minima di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola.
5. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con regolare contratto di affitto almeno dodicennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà, la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una UA ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra UA, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.
6. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi i nuovi edifici di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore.
7. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi, devono sempre essere accompagnate

da P.S.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

8. **Superficie dell'unità agricola.** Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
9. Se una UA ricade con le proprie superfici in più zone agricole, per il calcolo degli indici e delle superfici minime di intervento si effettuerà la media tra le superfici dell'UA, ponderati con i valori dei rispettivi indici o superfici minime di intervento. Nel caso una UA presenti terreni nella zona E3, questi ultimi verranno equiparati a quelli della zona E1, fermi restando i vincoli di inedificabilità della zona E3.
10. **Unità poderale agricola.** Per unità poderale agricola si intende la superficie di terreno accorpata e appartenente ad un'unica proprietà, al cui interno o in contiguità alla quale sono ubicati almeno una corte con più edifici o un edificio singolo.
11. **Superficie agricola utilizzata (SAU).** Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.
12. **Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP).** Si considera IATP ai sensi della l.r. 5/5/1977 n. 18 e successive modificazioni il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
13. **Coltivatore diretto.** E' l'imprenditore agricolo, di cui all'art. 2135 del Codice Civile, che apporta all'impresa agricola, personalmente o tramite i suoi familiari, quantità di lavoro superiori a quelle di eventuali salariati assunti.
14. **Contoterzista.** E' il requisito richiesto per procedere ad interventi relativi all'uso d.4, ai sensi delle presenti Norme. Si intende come contoterzista l'imprenditore che esercita il noleggio di mezzi e di macchine agricole per conto di terzi, con personale. La condizione di contoterzista è attestata dall'iscrizione alla C.C.I.A.A. nell'apposita categoria di attività o, nel caso di coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'U.M.A. (ufficio regionale Utenti Motori Agricoli), nell'apposita categoria.

#### **Art. 5.1.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di carattere conservativo**

1. **Interventi ammessi:** in tutti gli edifici esistenti, ossia di consistenza volumetrica pienamente riconoscibile alla data di adozione delle presenti Norme, e non soggetti a vincoli di carattere conservativo ai sensi del precedente Art. 2.1.11, sono ammessi gli interventi: MO, MS, RC, RE, D. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e delle fasce di rispetto degli elettrodotti, fatta eccezione per quelli richiamati al seguente comma 4, è altresì ammesso l'intervento RI, con ricostruzione al di fuori delle medesime fasce di rispetto, o comunque in allontanamento dal ciglio stradale o dalla proiezione a terra dell'elettrodotto, entro un raggio massimo di mt 30 dal limite della fascia di rispetto, osservando in ogni caso i limiti di zona omogenea e gli eventuali vincoli di tutela ambientale. Fermo restando il limite massimo di unità immobiliari previsto al seguente comma 3, per ogni edificio esistente ad originario uso abitativo è altresì ammesso l'intervento AM, alle seguenti condizioni:

- l'incremento della SC non superi mq 80;
- la SC esistente e quella in ampliamento non determinino, cumulativamente, una SC superiore a mq 300

2. **Cambio d'uso:** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD nei casi indicati con una X nella seguente tabella:

da \ a	c3	d1	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	a1, a2	b2.7	b4.1, b4.2	b5
c3			X	X	X		X				
d1						X		X	X	O	X
d2.1		X		X	X	X	X	O	O	O	X
d2.2	X	X	X		X	X	X	O	O	O	X
d2.3		X	X			X	X	O	O	O	X
d3		X	X		X			O	O	O	X
d4			X		X	X			O	O	X
a1, a2		X				X			X	O	X
b2.7		X	X		X	X	X	O		O	X
b4.1, b4.2		X	X		X	X	X	O	O		X
b5									O	O	
eventuali altri usi esistenti		X	X			X	X	O	O	O	X

I CD da uso d2.2 a uso c3 e da tutti gli usi previsti nella soprariportata tabella all'uso d2.2 sono ammessi alle condizioni di cui al successivo Art. 5.1.13.

I CD da uso d2 agli usi a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b5 sono altresì ammessi per le parti comprese nel medesimo corpo edilizio in cui è inserita l'unità abitativa. Tali spazi andranno prioritariamente destinati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali fino al raggiungimento degli standard per queste previsti, e ad altri spazi accessori della residenza.

3. Con gli interventi di tipo RC, RE, RI, CD (cambio uso da d1 ad a1) effettuati su edificio esistente, che non abbia più le caratteristiche di residenza "d1", non potranno essere ricavati più di tre alloggi. Tali alloggi non potranno essere successivamente frazionati.

Il fabbricato o i fabbricati accessori insistenti sull'area di pertinenza dell'edificio adibito a residenza, potranno anch'essi essere frazionati sempre nel limite delle tre unità totali e mantenendone la destinazione d'uso di fabbricato accessorio alla residenza cui è asservito. Anch'essi successivamente non potranno dare origine ad altre unità.

Tale norma non si applica a tutti quegli edifici già frazionati alla data di adozione delle presenti norme di piano.

4. Il cambio d'uso da usi "d" ad altri usi ammessi, anche se associato agli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere accompagnato dalla demolizione senza ricostruzione di ogni tipo di tettoia, baracca, altri manufatti precari, proservizi di altezza inferiore a m. 2,5.

5. **Modalità di attuazione:** strumento attuativo diretto.

6. **Attività agrituristiche (uso d3).** L'uso d3 è ammesso esclusivamente per CD di edifici o parti di edifici preesistenti. Qualora vengano destinati ad uso d3 immobili o vani precedentemente

abitativi (usi a1 o d1) facenti parte dell'unità agricola, è esclusa la possibilità di richiedere interventi di NC o AM per l'uso d1 nella medesima unità agricola.

7. **Iscrizione al catasto** - Per tutti gli interventi che riguardano o prevedono usi diversi dagli usi 'd' si richiede che l'unità immobiliare o l'unità edilizia sia accatastata al Catasto Fabbricati (ex N.C.E.U.) o venga riaccatastata contestualmente all'intervento, insieme con una sua specifica area di pertinenza.
8. **Interventi di valorizzazione ambientale connessi ai cambi d'uso**. I CD da usi 'd' ad usi extragricoli dovranno essere accompagnati da un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree scoperte, ivi compresi gli eventuali percorsi di raccordo alla viabilità pubblica o vicinale. Il progetto dovrà tendere ad assicurare la necessaria igienizzazione degli scarichi e ad aumentare la biomassa vegetale in tali aree attraverso l'impianto di specie arboree ed arbustive con spiccate caratteristiche autoctone e con una distribuzione idonea a richiamare le caratteristiche principali del paesaggio agrario: tratti di alberata o piantata, siepi, boschetti, verde di ripa. La scelta della specie e delle tipologie di impianto dovrà tenere conto delle differenti caratteristiche pedoclimatiche e morfologiche.
9. **Vincolo di inedificabilità**. Il cambio di destinazione verso usi extragricoli, anche se effettuato senza interventi edilizi, quando trattasi di edifici asserviti ad unità poderali agricole al 30/01/1995, esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi. Tale vincolo andrà registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **Art. 5.1.3 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli conservativi**

1. **Interventi ammessi**: negli edifici vincolati ai sensi del precedente Art. 2.1.11, sono ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo e nelle planimetrie di P.R.G..
2. **Cambio d'uso**: gli interventi di CD sono ammessi in tutti i casi individuati con X oppure O nella precedente tabella. Il CD verso l'uso d3 è ammesso esclusivamente alle condizioni di cui al quinto comma dell'articolo precedente.
3. Con gli interventi di tipo RC, RE, CD (cambio uso da d1 ad a1) effettuati su edificio esistente, che non abbia più le caratteristiche di residenza "d1", non potranno essere ricavati più di tre alloggi. Tali alloggi non potranno essere successivamente frazionati.  
Il fabbricato o i fabbricati accessori insistenti sull'area di pertinenza dell'edificio adibito a residenza, potranno anch'essi essere frazionati sempre nel limite delle tre unità totali e mantenendone la destinazione d'uso di fabbricato accessorio alla residenza cui è asservito. Anch'essi non potranno successivamente dare origine ad altre unità.  
Tale norma non si applica a tutti quegli edifici già frazionati alla data di adozione delle presenti norme di piano.
4. Il cambio d'uso da usi "d" ad altri usi ammessi dovrà essere accompagnato dalla demolizione senza ricostruzione di ogni tipo di tettoia, baracca, altri manufatti precari, proservizi di altezza inferiore a m. 2,5.
5. **Modalità di attuazione**: strumento attuativo diretto.

6. **Attività agrituristiche (uso d3).** L'uso d3 è ammesso esclusivamente per CD di edifici o parti di edifici preesistenti. Qualora vengano destinati ad uso d3 immobili o vani precedentemente abitativi (usi a1 o d1) facenti parte dell'unità agricola, è esclusa la possibilità di richiedere interventi di NC o AM per l'uso d1 nella medesima unità agricola.
7. **Iscrizione al Catasto.** Per tutti gli interventi che riguardano o prevedono usi diversi dagli usi 'd' si richiede che l'unità immobiliare o l'unità edilizia sia accatastata al Catasto Fabbricati (ex N.C.E.U.) o venga riaccatastata contestualmente all'intervento, insieme con una sua specifica area di pertinenza.
8. **Interventi di valorizzazione ambientale connessi ai cambi d'uso.** I CD da usi 'd' ad usi extragricoli dovranno essere accompagnati da un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree scoperte, ivi compresi gli eventuali percorsi di raccordo alla viabilità pubblica o vicinale. Il progetto dovrà tendere ad assicurare la necessaria igienizzazione degli scarichi e ad aumentare la biomassa vegetale in tali aree attraverso l'impianto di specie arboree ed arbustive con spiccate caratteristiche autoctone e con una distribuzione idonea a richiamare le caratteristiche principali del paesaggio agrario: tratti di alberata o piantata, siepi, boschetti, verde di ripa. La scelta della specie e delle tipologie di impianto dovrà tenere conto delle differenti caratteristiche pedoclimatiche e morfologiche.
9. **Vincolo di inedificabilità.** Il cambio di destinazione verso usi extragricoli, anche se effettuato senza interventi edilizi, quando trattasi di edifici asserviti ad unità poderali agricole al 30/01/1995, esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi. Tale vincolo andrà registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **Art. 5.1.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture**

1. In tutta le zone agricole sono ammessi interventi NC, AM, RI per:
  - reti tecnologiche (uso f1.1);
  - strade e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale (uso f2.2).
2. Gli interventi riguardanti linee ed impianti elettrici sono soggetti al rispetto della legislazione vigente in materia: in particolare il D.P.C.M. 23/4/1992 e la l.r. 22/2/1993 n. 10.
3. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.
4. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo particolari esigenze di movimento di autoveicoli pesanti.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

#### **Art. 5.1.5 - Interventi di modificazione morfologica del suolo e dei corpi idrici (MM)**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo e dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di



suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.

#### **Art. 5.1.6 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole)**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati ad usi "d" (funzioni agricole) si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi d1, d2.1, d2.2, d2.3 e d4 sono riferite, ciascuna, all'unità agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ad usi "d" ed "a1". Se nella UA oggetto di intervento insiste un edificio vincolato che ha ottenuto il CD da d1 ad a1, questo non deve essere computato nella SC totale.
2. Ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del P.R.G. '84 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della licenza o concessione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solo congiuntamente all'edificio.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio della concessione è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate concessioni per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale di obbligo corredato delle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie, alla domanda di concessione deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del P.R.G. '84 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del P.R.G. '84 in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;

- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

#### **Art. 5.1.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1 (abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale - IATP)**

1. **Condizioni per la concessione.** Gli interventi di NC per l'uso d1 non sono ammessi nelle zone E3 e E4; nelle restanti zone sono ammessi in relazione alle seguenti tipologie di unità fondiaria agricola:

- Tipo A: unità fondiarie agricole esistenti da data anteriore a quella di adozione del P.R.G. 84, sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie fondiaria;
- Tipo B: unità fondiarie agricole esistenti da data anteriore a quella di adozione del P.R.G. 84, provviste di fabbricati abitativi, e successivamente sottoposte a frazionamento avvenuto entro il 31/12/1994, tale per cui ciascuna unità fondiaria determinata da detto frazionamento abbia una superficie non inferiore a 4 ha se l'UA ricade nella zona E1 e 10 ha se ricade nella zona E2;
- Tipo C: unità fondiarie agricole non rientranti nei casi precedenti.

2. Non comportano l'esclusione di una unità agricola dalle tipologie A e B i seguenti tipi di frazionamenti:

- frazionamenti conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del P.R.G.;
- frazionamenti conseguenti a permuta di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie (non superiori al 15%) per una delle aziende coinvolte;
- frazionamenti conseguenti allo scorporo di un edificio vincolato e della sua area cortiliva individuabile catastalmente, o comunque con un massimo di 1500 mq., che sia stato assoggettato ad un CD da usi d ad uso a1.

3. **Casi di ammissibilità e modalità di attuazione.** Gli interventi NC sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi:

- Unità agricole di Tipo A o Tipo B:
  - con superficie fondiaria superiore a 4 ha se ricade nella zona E1 e a 10 Ha se ricade nella zona E2 con strumento attuativo diretto;
  - con superficie fondiaria compresa fra 2 e 4 ha, limitatamente alle UA ricadenti nella zona E1, previa approvazione di P.S.A. avente un indirizzo produttivo orticolo o vivaistico;
- Unità agricole di tipo C (ovvero non rientranti nei casi precedenti):
  - con superficie fondiaria superiore a 6 ha se ricade nella zona E1 e a 20 ha se ricade nella zona E2, previa approvazione di un P.S.A..

Gli interventi AM e RI sono ammessi in tutte le zone E con strumento attuativo diretto.

4. **Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:**

- SC max = 200 mq., incrementabile di mq. 240 nelle UA a prevalente indirizzo vivaistico in atto alla data di adozione del P.R.G./84;
- H max = m. 7,0; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna = m. 6,5.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;

- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se non facente più parte dell'unità agricola.

#### 5. *Norme particolari:*

- la richiesta di concessione può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo a titolo principale (IATP);
- la richiesta di concessione dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di concessione per la realizzazione di tali fabbricati;
- il PSA dovrà essere riferito a tutti gli edifici richiesti anche per altri usi (d2.1, d2.2., ecc.).

#### **Art. 5.1.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1 (fabbricati di servizio)**

1. Non sono ammessi interventi NC e AM nelle zone E3 ed E4; è ammesso l'intervento RI in tutte le zone.
2. *Modalità di attuazione degli interventi:* di norma strumento attuativo diretto, salvo i casi di seguito previsti.
3. *Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*
  - Per le zone E1
    - Superficie fondiaria minima dell'unità agricola = 2 ha;
    - SC unitaria = 100 mq per il primo ha, più 30 mq/ha per gli ha dal 2° al 10° e più 10 mq/ha per gli ha dall'11° in poi;
    - SC max = 1200 mq;
    - H max = 7,5 m.
  - Per le zone E2
    - Superficie fondiaria minima dell'unità agricola = 2 ha;
    - SC unitaria = 70 mq per il primo ha, ridotti a mq. 50 nelle UA fra 2 e 4 ha, più 15 mq/ha per gli ha dal 2° al 15° e più 10 mq/ha per gli ha dal 16° in poi;
    - SC max = 1200 mq;
    - H max = 7,5 m.
  - Tramite PSA è possibile:
    - derogare dai limiti minimi di intervento;
    - superare il parametro di SC unitaria fino ad un massimo del 50%;
    - superare la SC massima fino ad un massimo di 2000 mq.

#### **Art. 5.1.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2 (fabbricati per le attività zootecniche aziendali)**

1. Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:
  - se superiori ai 10 capi suini equivalenti non sono ammessi in tutte le zone E;
  - se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono compresi nella destinazione d2.1.
2. Gli interventi per altri tipi di allevamento sono ammessi solo nelle zone E2.

3. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

**4. Modalità di attuazione degli interventi:**

- gli interventi sono ammessi tramite PSA e l'effettuazione degli adempimenti amministrativi necessari ad ottenere l'autorizzazione allo smaltimento e allo stoccaggio delle deiezioni animali secondo la legislazione in vigore al momento della richiesta di concessione.

**5. Indici e parametri d'intervento per allevamenti bovini:**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 15 ha;
- SC unitaria = 100 mq ad ha dal 1° al 10° e 75 mq/ha per gli ha dal 11° in poi;
- SC massima = 1750 mq;
- H massima = 6,5 m.
- SC massima e SC unitaria sono quantità di riferimento valide anche per i CD dichiarati ammissibili al precedente Art. 5.1.2.

**6. Indici e parametri d'intervento per altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, più 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- SC max = 1400 mq;
- H max = 6,5 m.;
- SC max e SC unitaria sono quantità di riferimento valide anche per i CD dichiarati ammissibili al precedente Art. 5.1.2..

**7. Distanze:**

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m (anche nel caso di CD);
- Distanza minima dal perimetro del Territorio Urbanizzato ovvero da zone urbane di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m (anche nel caso di CD).

**Art. 5.1.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3 (fabbricati per le attività di raccolta, prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali)**

1. Non sono ammessi interventi NC e AM nelle zone E3 ed E4; è ammesso l'intervento RI in tutte le zone.

2. **Modalità di attuazione degli interventi:** P.S.A. per interventi NC e AM; strumento attuativo diretto per interventi RI.

**3. Indici e parametri d'intervento:**

- superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 4 ha se l'UA ricade nella zona E1, 8 ha se ricade nella zona E2;
- SC unitaria = 30 mq/ha;
- SC max = 1000 mq.;
- H max = m. 7,5.

Sono comunque fatte salve le previsioni dei PSA in corso di approvazione alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Art. 5.1.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4 (serre fisse)**

1. Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi nelle aree soggette a tutela di cui al Titolo 2 e nelle zone E3 ed E4.
2. **Modalità di attuazione:** di norma strumento attuativo diretto, salvo i casi di seguito previsti.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
  - Superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - SC unitaria = 0,5 mq/mq;
  - SC max = 3000 mq.Tramite PSA è possibile:
  - superare il parametro di SC unitaria del 20%;
  - superare la SC massima.

#### **Art. 5.1.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d4 (Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale)**

1. Non sono ammessi interventi nelle zone E3 ed E4.
2. **Modalità di attuazione:** strumento attuativo diretto.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
  - Sup. fondiaria minima: 0,5 ha;
  - SC unitaria = 0,15 mq per mq;
  - SC massima = 1000 mq;
  - H massima = 7,5 m.

#### **Art. 5.1.13 - Interventi di CD, RI per uso c3 (Attività zootecniche industriali)**

1. Gli interventi sono ammessi solo nelle zone E2 ed esclusivamente per allevamenti bovini ed equini.
2. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
  - Superficie fondiaria minima: 8.000 mq.
  - UF max = 0,3 mq/mq;
  - SC minima = mq. 700;
  - SC massima = mq. 2.000.
4. **Abitazioni di custodia:** per ogni allevamento industriale, in aggiunta alla SC consentita ai sensi dei precedenti commi 2 o 3, è ammesso l'intervento CD di fabbricati esistenti verso l'uso a1 per abitazioni di custodia, fino ad un massimo di mq. 120 di SC ; tale superficie abitativa può essere

ricavata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti l'allevamento e ad una distanza da questi non inferiore a m. 20.

#### **5. Distanze:**

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m
- Distanza minima dal perimetro del Territorio Urbanizzato ovvero da zone urbane di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m.

#### **6. Allevamenti preesistenti:**

Per gli allevamenti in essere da data antecedente quella di adozione del P.R.G. 84 sono ammessi interventi anche in deroga:

- alla superficie fondiaria minima, in relazione alla configurazione catastale in atto;
- alle distanze minime, a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

7. Per tutti gli allevamenti è prescritta la formazione di adeguate barriere vegetali per mitigare l'impatto visivo.

#### **Art. 5.1.14 - Unità edilizie esistenti per servizi pubblici e sociali di base**

1. Sulle unità edilizie per servizi pubblici e sociali di base sono ammessi gli usi b5.1 e b5.2 e sono attuabili, mediante strumento attuativo diretto, interventi MO, MS, RC, RE.

#### **Art. 5.1.15 - Unità edilizie esistenti parzialmente realizzate**

Sono zone appositamente individuate in cartografia con apposito perimetro e numero identificativo.

1. Usi ammessi: a1, d1, nonché gli usi di cui al gruppo "d", limitatamente agli spazi così utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi d'intervento ammessi: MO, MS, D, RC, RE, RI, AM, CD.

3. Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo diretto; valgono le disposizioni del precedente art. 5.1.6.

4. Indici e parametri d'intervento:

Nelle planimetrie di P.R.G. la zona E1 contrassegnata col numero 1 valgono le seguenti prescrizioni:

- SC max = 300 mq con una sola U.E. e max U.I. ad uso residenziale = 3;
- H max 7,50 metri;
- distanze dai confini di zona saranno quelle preesistenti della porzione di manufatto già realizzato e desumibili dalla concessione edilizia n° 3.256 del 01.02.1992;
- Requisiti tipologici e morfologici. L'unità edilizia dovrà essere realizzate con tipologia isolata comprendente non più di tre unità immobiliari; aggregazioni a schiera sono ammesse per non oltre tre unità immobiliari

### **Art. 5.1.16 - Prescrizioni per particolari aree:**

1. Nelle aree perimetrale in zona E1 è ammesso, tramite progetto unitario, l'accorpamento di edifici pertinenziali all'edificio principale preesistente nel rispetto degli aspetti morfologici e architettonici di questo ultimo, e delle disposizioni dell'art. 17 della Legge Regionale n° 6/1995 (che modificano l'art. 40 della Legge Regionale n° 47/1978) e dell'art. A-21 della Legge Regionale n° 20/2000."

## **CAPO 5.2 - ZONE EXTRAURBANE NON AGRICOLE**

### **Art. 5.2.1 - Articolazione delle zone**

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone extraurbane non agricole sono così suddivise:
  - 1) **D11 - Zone extraurbane prevalentemente manifatturiere** (zona omogenea D l.r. 47/78);
  - 2) **D12 - Zone per depositi rottami e materiali edili** (zona omogenea D l.r. 47/78);
  - 3) **D13 - Zone extraurbane per attività sportive e ricreative** (zona omogenea D l.r. 47/78);
  - 4) **D14 - Zone extraurbane per pubblici esercizi** (zona omogenea D l.r. 47/78);
  - 5) **F6 - Zona a parco fluviale** (zona omogenea F l.r. 47/78);
  - 6) **F7 - Zona per impianti tecnologici di urbanizzazione generale** (zona omogenea D l.r. 47/78).

### **Art. 5.2.2 - D11/Zone extraurbane prevalentemente manifatturiere**

#### **1. Usi ammessi:**

- c1 e c2, con esclusione delle "industrie insalubri" di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui alla legislazione in materia; b2.5, oltre agli altri usi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, limitatamente alla SC da essi impegnata a tale medesima data;
- nell'area contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. sono ammessi esclusivamente gli usi ammessi nelle zone D4.

#### **2. Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = UF esistente;
- H max = H esistente;
- Q = Q esistente;
- nell'area contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. si applicano gli indici e parametri previsti per le zone D4.

#### **3. Tipi d'intervento ammessi:** tutti, tranne NU e RU.

#### **4. Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

#### **5. Requisiti ambientali.** Negli interventi RE e RI è prescritta la formazione di adeguate barriere vegetali per mitigare l'impatto visivo.

### **Art. 5.2.3 - D12/Zone per depositi rottami e materiali edili**

1. **Usi ammessi:** f1.2 limitatamente ai depositi di rottami (rifiuti speciali); b2.5 limitatamente a depositi di materiali edili; f1.1, f2.4, b5.4.
2. **Indici e parametri d'intervento:**
  - UF = 0,1 mq/mq. per depositi rottami;
  - UF = 0,5 mq/mq. per depositi materiali edili;
  - H max = m. 4,5.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Spazi per servizi pubblici e sociali.** Deve essere assicurata una dotazione di spazi per servizi pubblici e sociali pari ad almeno il 15% della ST, di cui il 5% per parcheggi pubblici e il 10% per verde pubblico alberato.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo preventivo, anche riferito a stralci funzionali del comparto di attuazione generale individuato nelle planimetrie di P.R.G..  
Nel caso dei depositi di rottami, gli interventi sono altresì attuabili mediante strumento attuativo diretto sulla base di un progetto unitario di coordinamento predisposto dall'Amministrazione Comunale; lo strumento attuativo diretto sarà in tal caso subordinato a specifico atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene alle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del concessionario, ai provvedimenti per la salvaguardia del suolo e del sottosuolo dall'inquinamento e agli altri criteri di intervento definiti dall'Amministrazione Comunale col progetto unitario di coordinamento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica dei siti liberati per trasferimento delle attività nella sottozona D12.
6. **Requisiti ambientali.** Gli interventi edilizi e di sistemazione a terra per la salvaguardia del suolo e del sottosuolo dall'inquinamento dovranno rispettare le specifiche disposizioni di cui al Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali del Bacino di Rimini (Piano Stralcio Speciali/Veicoli a motore, rimorchi e simili fuori uso e loro parti), oltre a quelle definite con gli strumenti attuativi di cui al precedente comma 5 del presente articolo. In ogni caso l'intera superficie adibita a stoccaggio e demolizione di autoveicoli dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata e le acque piovane ricadenti in tale area dovranno essere raccolte e convogliate allo scarico.  
L'intera zona D12 andrà schermata lungo l'intero perimetro con quinta alberata continua e compatta; le recinzioni dei lotti sui lati a contatto con altre zone omogenee andranno a loro volta schermate con essenze arbustive o siepe viva.

### **Art. 5.2.4 - D13/Zone extraurbane per attività sportive e ricreative**



1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone D13 è definita attraverso schede relative alle singole aree individuate con numero progressivo nelle planimetrie di P.R.G..

## 2. *Area D13/1 (Impianto golfistico)*

Tale previsione è attuabile solo in conseguenza della valutazione positiva dell'impatto ambientale, da effettuarsi in accordo con l'Amministrazione Provinciale.

*Usi ammessi:* uso b4.4 per la realizzazione di un impianto golfistico di almeno 18 buche ed eventuali attrezzature sportive complementari; usi a1, e1 e b2.7 in forma integrata e complementare all'impianto golfistico; usi f1.1, f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- la potenzialità edificatoria corrisponde alla SC esistente, incrementabile di  $UT = 0,005$  mq./mq.;
- $H_{max} = 6,5$ .

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti

*Spazi per servizi pubblici e sociali*

Deve essere assicurata una dotazione di spazi per servizi pubblici e sociali pari almeno alla SC ammessa, da sistemarsi per il 40% a parcheggi pubblici e per il 60% a verde pubblico alberato e attrezzato. Tale ultima quota potrà essere reperita anche all'esterno dell'area, nell'ambito di altre zone destinate a verde pubblico dal P.R.G.

Dovranno essere riservate all'uso pubblico le aree specificamente individuate dalla pianificazione provinciale ai fini della realizzazione di un percorso storico-naturalistico di integrazione costa-entroterra lungo il torrente Conca.

*Requisiti morfologici e ambientali:*

- le sistemazioni del suolo dovranno rispettare le condizioni geomorfologiche dell'area così da non alterare in modo significativo l'assetto esistente, ferme restando in ogni caso le eventuali disposizioni più limitative di cui al Titolo 2;
- le sistemazioni dovranno essere realizzate in modo da non interferire con le aree da riservarsi al percorso storico-naturalistico di integrazione costa-entroterra lungo il torrente Conca;
- il fabbisogno idrico per l'irrigazione dovrà essere soddisfatto mediante il ricorso ad appositi bacini di stoccaggio delle acque superficiali, escludendosi la possibilità di ricorrere a prelievi da corsi d'acqua esistenti e da pozzi artesiani;
- le sistemazioni vegetazionali dovranno prevedere l'impianto di specie arboree ed arbustive con spiccate caratteristiche autoctone e con una distribuzione idonea a richiamare le caratteristiche principali del paesaggio agrario: tratti di alberata o piantata, siepi, boschetti, verde di ripa. Andrà salvaguardata la vegetazione, anche di carattere produttivo, che presenta tali caratteristiche;
- la nuova edificazione dovrà essere prioritariamente organizzata attorno agli edifici e ai nuclei esistenti e realizzata con soluzioni tipologiche e formali di armonico inserimento nel paesaggio agrario;
- va salvaguardato il reticolo della viabilità esistente;
- il progetto dovrà essere accompagnato da uno specifico Studio di Impatto Ambientale che approfondisca e verifichi, fra l'altro, gli aspetti e le problematiche di cui sopra.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo preventivo riferito all'intera zona o a suo stralcio organico.

Tale stralcio dovrà avere estensione tale da assicurare almeno la realizzazione di un impianto a 9 buche; il relativo progetto dovrà evidenziare anche le caratteristiche di fattibilità tecnica dello sviluppo organico a 18 buche nell'ambito dell'intera zona. Al medesimo stralcio potrà essere associato esclusivamente o il riuso della SC esistente nella misura del 75%, o la realizzazione nella medesima misura del 75%, della potenzialità edificatoria ammessa in aggiunta alla SC esistente; in entrambi i casi, i locali per l'uso b4.4 (spogliatoi, club-house, ecc.) dovranno essere realizzati in misura già proporzionata all'impianto a 18 buche.

Nel caso sia di attuazione dell'intera zona che di suo stralcio organico, il riuso e/o la realizzazione della SC per gli usi a1, e1 e b2.7 sono ammessi solo ad avvenuta realizzazione dell'impianto di gioco.

Nella convenzione dello strumento attuativo dovranno essere fissati il vincolo d'uso dell'area a impianto per il golf per almeno 15 anni e il vincolo all'uso pubblico del campo e accesso al campo pratica anche ai non iscritti alla Federazione Italiana Golf.

### 3. *Area D13/2 (Laghetto pesca sportiva)*

*Usi ammessi:* usi b4.4 limitatamente all'esercizio della pesca sportiva.

*Tipi d'intervento ammessi:* MO, MS, RC, RE.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

### 4. *Area D13/3 (Centro ippico)*

*Usi ammessi:* uso b4.4 per la realizzazione di un centro ippico ed eventuali attrezzature sportive complementari; uso f2.4.

*Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- la potenzialità edificatoria corrisponde a quella prevista all'Art. 5.1.9, comma 6, per quanto concerne le attrezzature per gli animali, maggiorata di mq. 150 di SC per i pubblici esercizi interni e i servizi per i fruitori.
- H max = m. 6,5.

*Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

*Spazi per servizi pubblici.* Deve essere assicurata una dotazione di spazi per parcheggio pubblico pari alla SC ammessa per i pubblici esercizi interni e i servizi per i fruitori.

*Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

## **Art. 5.2.5 - D14/Zone extraurbane esistenti per pubblici esercizi**

1. *Usi ammessi:* b2.7; altri eventuali usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, limitatamente alla SC da essi interessata.
2. *Indici e parametri d'intervento:*
  - UF max = UF esistente maggiorato del 10%;
  - H max = H esistente.
3. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti, tranne NU e RU.

4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

#### **Art. 5.2.6 - F6/Parco fluviale**

1. *Usi ammessi*: b5.4, f1.1, f7, oltre all'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli.

2. *Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento ammessi*:

- SC max = SC esistente, incrementabile per la realizzazione di attrezzature amovibili e/o precarie connesse al parco;
- Q max = Q esistente;
- altri parametri: da definirsi con lo strumento attuativo.

3. *Tipi d'intervento ammessi*: da definirsi con lo strumento attuativo.

4. *Requisiti tipologici e ambientali*. Ferme restando le disposizioni di cui al Titolo 2, vanno osservare le seguenti ulteriori disposizioni:

- va esclusa ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli, salvo quelle riconducibili agli usi f1.1 e f7;
- gli interventi per l'uso f7 dovranno privilegiare, ove possibile in rapporto alle opere da eseguirsi, le soluzioni di ingegneria naturalistica e/o soluzioni e materiali di tipo tradizionale;
- è ammessa la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, che dovranno essere contenuti allo stretto necessario per una fruizione pubblica non intensiva ed essere realizzati con il ricorso a soluzioni e materiali di massima compatibilità ambientale;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo dovrà esplicarsi nel rispetto degli impianti e delle sistemazioni produttive tradizionali (filari di vite, reticolo dei fossati, ecc.) e tendere al massimo contenimento dell'impiego di fertilizzanti chimici e antiparassitari.

5. *Spazi pubblici del parco*. Gli spazi pubblici da acquisirsi da parte dell'Amministrazione Comunale saranno individuati dallo strumento attuativo.

6. *Modalità di attuazione degli interventi*: piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

#### **Art. 5.2.7 - F7/Zona extraurbana per impianti tecnologici di urbanizzazione generale**

1. *Usi, indici e parametri d'intervento, tipi d'intervento ammessi*: valgono tutte le disposizioni di cui all'Art. 4.5.5.

2. *Requisiti ambientali*. E' prescritta la formazione di adeguate barriere vegetali per mitigare l'impatto visivo degli impianti.

Le costruzioni e i manufatti edilizi dovranno, per quanto possibile in relazione alle tipologie di opere da realizzarsi, essere realizzate con soluzioni tipologiche e formali che ne assicurino un appropriato inserimento nel paesaggio agrario.

3. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

## TITOLO 6 – SCHEDE PROGETTUALI

### CAPO 6.1 - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Al presente titolo vengono trattati gli interventi sul territorio da realizzarsi in funzione di strumenti innovativi o speciali introdotti nella legislazione urbanistica, quali programmi di recupero, completamento e riqualificazione urbana, progetti speciali, altri tipi di strumenti messi a disposizione dalla legislazione, che per le loro caratteristiche peculiari non sono, o lo sono con difficoltà, individuabili con le zone omogenee.

Le indicazioni quantitative e qualitative degli interventi ammissibili avvengono a mezzo di una scheda ove vengono indicati tutti gli elementi necessari a darvi attuazione

#### Art. 6.1.1 Scheda n. 1 - P.R.U. Capoluogo

La scheda fa riferimento alle aree perimetrare in cartografia come “P.R.U. Capoluogo”. L’intervento viene previsto in attuazione della Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19 e per il recepimento, in relazione al perimetro, delle norme di cui all’art. 22 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**1. Usi ammessi:** per le aree libere ricomprese nell’art. 22 del P.T.C.P.: b5.4 compreso il verde privato, f1.1, f.2.2 esclusivamente per le piste ciclabili e per le aree di sosta superficiali con pavimentazione non impermeabilizzata.

Per le aree ricomprese nell’art. 38 del P.T.C.P.: al, b4.6, b5.1, b5.4, fl.1, f2.2, f2.4, e b2.7 limitatamente alla realizzazione di un chiosco-bar posto in prossimità dell’edificio ospitante gli uffici comunali (ex scuola elementare).

#### **2. Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:**

Potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati di nuova costruzione: pari a mq. 2.680 di SC oltre alla realizzazione di mq. 215 di SC da cedere al Comune.

Per gli interventi in aree di pertinenza di edifici esistenti classificate, nel P.R.G. vigente alla data di adozione della variante specifica P.R.U. in zona B1, individuati in cartografia con le lettere **a**, **b**, **c** e **d**.

Sugli edifici individuati con le lettere **a** e **b**, di proprietà privata, sono consentiti interventi di RI, AM, NC, fino al raggiungimento delle quantità stabilite dall’Accordo di Programma di cui agli artt. 4 e 9 della Legge Regionale n. 19/1998 (pari a mq 670 di SC per l’edificio **a** e mq. 367 di SC per l’edificio **b**) dopo la sottoscrizione del Progetto Unitario previa cessione delle aree per la realizzazione delle aree verdi pubbliche (pari a mq. 2.520 per l’edificio **a** e mq. 945 per l’edificio **b**) reperibili all’interno del perimetro del P.R.U. Capoluogo. Fino alla sottoscrizione del Progetto Unitario e contestuale cessione al Comune delle aree a verde pubblico sono consentiti esclusivamente interventi di MO, MS. Negli interventi sugli edifici **a** e **b** sono consentiti gli usi a.1 e purché non prevalenti b4.1.

Sull’edificio individuato con la lettera **c** (ex macello) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE con la realizzazione di eventuali volumi tecnici e altri interventi necessari per l’adeguamento alle norme di sicurezza, di adeguamento degli impianti e di abbattimento delle barriere architettoniche. Nell’intervento sull’edificio **c** sono ammessi gli usi b.1, b2.7, b4.2, b4.3, b4.5, b5.1, b5.4.

Sull'edificio individuato con la lettera **d** (ex scuola elementare) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE con la realizzazione di eventuali volumi tecnici e altri interventi necessari per l'adeguamento alle norme di sicurezza, di adeguamento degli impianti e di abbattimento delle barriere architettoniche. Nell'intervento sull'edificio **d** sono ammessi gli usi b5.1, f2.4, f1.1.

Le potenzialità edificatorie e i parametri di intervento qui enunciati saranno definiti dal progetto unitario da redarsi in base all'accordo di programma ai sensi degli artt. 4 e 9 della Legge Regionale n. 19/1998;

Il chiosco-bar non potrà eccedere i 90 mq. di SC.

- H max = m. 9,5 per gli edifici di nuova realizzazione;
- H max = m. 7,5 per gli interventi sugli edifici esistenti o in aree di edifici esistenti;
  
- D1 e D3 per gli interventi sugli edifici esistenti o in aree di edifici esistenti: stabilite dalla pianificazione attuativa
- per gli edifici di nuova realizzazione D1 = m. 3 ad esclusione del lato verso aree già edificate dove D1 = m. 5; D2 = m. 3 solo verso Via Ventena e verso il parco pubblico.
- Tutte le distanze sono derogabili dalla strumentazione attuativa per edifici e impianti di interesse pubblico.

**3. Spazi per servizi pubblici e sociali:** Gli spazi per servizi pubblici e sociali, in sede di pianificazione attuativa, possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 relativi agli edifici di nuova realizzazione sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 5 ogni 30 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione prospiciente su Via Ventena.

Andranno inoltre realizzati almeno: mq. 2.200 di parcheggi interrati e mq. 1.505 di parcheggi pubblici esterni in prossimità dell'edificio ospitante gli uffici comunali (ex scuola elementare).

I parcheggi pertinenziali P2 e P3 saranno realizzati nelle quantità stabilite dall'art. 3.2.3.

**4. Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

**5. Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo preventivo (Accordo di Programma) redatto e approvato secondo le modalità di cui agli artt. 4 e 5 della Legge Regionale n. 19/1998 e successive concessioni edilizie convenzionate.

**6. Norme specifiche.** La realizzazione e le modalità di cessione dei mq. 215 di SC da trasferire al Comune sarà regolamentata dall'accordo di programma di cui agli artt. 4 e 9 della Legge Regionale n. 19/1998.

L'edificazione da interventi privati di nuova costruzione dovrà essere realizzata in un'area, della SF  $\leq$  3290 mq (che sarà ceduta secondo le modalità previste dall'Accordo di Programma) posta a ridosso tra la Via Ventena e le zone omogenee B1 poste su Via Roma.