

# COMUNE DI SAN CLEMENTE

(Provincia di Rimini)



# PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

# NORME DI ATTUAZIONE

*(con evidenziazione delle modifiche)*

## NORME DI ATTUAZIONE

stesura coordinata con le varianti approvate e in salvaguardia  
delibera G.P. n° 205 del 08/08/02 (variante generale 2000) - approvata  
delibera C.C. n° 90 del 28/12/04 (accessori esterni-casarola- salvaguardia) - approvata  
delibera C.C. n° 68 del 29/09/04 (variante FOM) - approvata  
delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) - approvata  
delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - approvata  
delibera G.P. n° 33 del 27/02/07 (variante B6) - approvata  
delibera C.C. n° 77 del 28/09/07 (variante LAMAS) - approvata  
delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente  
delibera C.C. n° 61 del 21/05/2010 - approvata

In rosso sottolineato il testo aggiunto o modificato con le varianti successive a quella approvata con delibera G.P. n° 205 del 08/08/02 – a fondo pagina una nota indica la fonte della modifica

# INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI .....</b>	<b>3</b>
CAPO 1.1 - VALIDITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE .....	3
Art. 1.1.1 - Validità ed effetti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale .....	3
Art. 1.1.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G.....	3
Art. 1.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche.....	4
Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	4
Art. 1.1.5 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.....	5
CAPO 1.2 - P.R.G. E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO .....	6
Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	6
Art. 1.2.2 - Opere di urbanizzazione .....	6
CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE.....	8
Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	11
Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del P.R.G. ....	11
Art. 1.4.2 - Strumenti attuativi preventivi .....	11
Art. 1.4.3 - Strumenti attuativi diretti.....	12
Art. 1.4.4 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi.....	12
Art. 1.4.5 - Convenzioni speciali.....	14
Art. 1.4.6 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione dello strumento attuativo....	14
Art. 1.4.7 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente .....	15
Art. 1.4.8 - Piano dei Servizi .....	15
CAPO 1.5 - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL P.R.G. ....	16
Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari .....	16
Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona.....	17
Art. 1.5.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona.....	17
Art. 1.5.4 - Articolazione del territorio in zone .....	17
Art. 1.5.5 - Corrispondenza fra le zone del P.R.G. e le zone territoriali omogenee.....	18
CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO.....	19
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	19
Art. 1.6.2 - Uso esistente .....	26
CAPO 1.7 - STANDARDS URBANISTICI .....	27
Art. 1.7.1 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Quantità .....	27
Art. 1.7.2 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Caratteristiche e localizzazione.....	29
<b>TITOLO 2 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE TESTIMONIANZE STORICHE 31</b>	
CAPO 2.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE .....	31
Art. 2.1.1 - Invasi e alvei dei corsi d'acqua .....	31
Art. 2.1.2 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua .....	32
Art. 2.1.3 - Tutela dei corpi idrici sotterranei .....	34
Art. 2.1.4 - Tutela delle aree interessate da fenomeni di dissesto, instabilità o potenziale instabilità.....	35
Art. 2.1.5 - Tutela della prima quinta collinare.....	37

<i>Art. 2.1.6 - Protezione delle scarpate dei terrazzi fluviali</i> .....	38
<i>Art. 2.1.7 - Tutela dei crinali</i> .....	38
<i>Art. 2.1.8 - Tutela dei materiali archeologici</i> .....	39
<i>Art. 2.1.9 - Tutela della viabilità storica e della viabilità panoramica</i> .....	39
<i>Art. 2.1.10 - Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale</i> .....	40
<i>Art. 2.1.11 - Tutela delle aree boscate e della vegetazione ripariale</i> .....	42
<i>Art. 2.1.12 - Tutela degli uliveti</i> .....	43
<i>Art. 2.1.13 - Ambiti di rispetto dei cimiteri</i> .....	43
<i>Art. 2.1.14 - Ambiti di rispetto degli elettrodotti</i> .....	43
<i>Art. 2.1.15 - Modalità di prevenzione del danno da evento sismico</i> .....	44
<b>TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'</b> .....	<b>45</b>
CAPO 3.1 - VIABILITÀ.....	45
<i>Art. 3.1.1 - Classificazione delle strade</i> .....	45
<i>Art. 3.1.2 - Requisiti tipologici delle strade</i> .....	46
<i>Art. 3.1.3 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale</i> .....	46
<i>Art. 3.1.4 - Fasce di rispetto stradale</i> .....	47
<i>Art. 3.1.5 - Distanza dalle strade interne al perimetro del Territorio Urbanizzato</i> .....	48
<i>Art. 3.1.6 - Corridoi di salvaguardia</i> .....	48
CAPO 3.2 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE .....	50
<i>Art. 3.2.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili</i> .....	50
CAPO 3.3 - PARCHEGGI.....	51
<i>Art. 3.3.1 - Articolazione dei parcheggi</i> .....	51
<i>Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi</i> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<i>Art. 3.3.3 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)</i> .....	53
<b>TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO</b> .....	<b>56</b>
CAPO 4.1 - ZONE URBANE ESISTENTI .....	56
<i>Art. 4.1.1 - Zone A - Centri storici</i> .....	56
<i>Art. 4.1.2 - Zone B1 - Zone prevalentemente residenziali sature</i> .....	64
<i>Art. 4.1.3 - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento</i> .....	65
<i>Art. 4.1.4 - Zone B3 - Zone prevalentemente residenziali di completamento ad elevata densità</i> .....	68
<i>Art. 4.1.5 - Zone B4 - Zone prevalentemente residenziali in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati</i> .....	68
<i>Art. 4.1.6 - Zone B5 - Zone di ristrutturazione e/o di saturazione all'interno del tessuto urbano</i> .....	68
<i>Art. 4.1.7 - Zone D1 - Zone per attività produttive in essere</i> .....	72
<i>Art. 4.1.8 - Zone D2 - Zone commerciali e terziarie</i> .....	76
<i>Art. 4.1.9 - Zone D3 - Zone per attività produttive in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati</i> .....	76
<i>Art. 4.1.10 - Zone D5 - Zone per pubblici esercizi</i> .....	77
<i>Art. 4.1.11 - Zone G - Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici</i> .....	78
CAPO 4.2 - ZONE DI NUOVO IMPIANTO URBANO .....	81
<i>Art. 4.2.1 - Norme generali</i> .....	81
<i>Art. 4.2.2 - Zone C - Zone di espansione prevalentemente residenziale</i> .....	83

Art. 4.2.3 - Zone D4 - Zone di espansione produttive.....	89
Art. 4.2.4 - Zone D10 - Zona per impianti sportivi.....	90
CAPO 4.3 - ZONE PER INSEDIAMENTI NON URBANI .....	93
Art. 4.3.1 - Zone B6 - Nuclei edilizi sparsi e zone edificate in fregio alla viabilità extraurbana.....	93
Art. 4.3.2 - Zone D6 - Zone per attività produttive esistenti in ambito extra-urbano .....	96
Art. 4.3.3 - Zone D7 - Zone per attrezzature turistiche .....	97
Art. 4.3.4 - Zone D8 - Zone per deposito di materiali all'aperto .....	97
Art. 4.3.5 - Zone F1 - Zone cimiteriali.....	98
Art. 4.3.6 - Zone F2 - Zone per impianti tecnici e servizi di interesse generale .....	98
Art. 4.3.7 - Zone F3 - Parco fluviale del Conca .....	98
CAPO 4.4 - ZONE AGRICOLE .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
Art. 4.4.1 - Zone agricole - Definizioni preliminari....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Art. 4.4.2 - Usi previsti e consentiti .....	101
Art. 4.4.3 - Articolazione della normativa .....	102
Art. 4.4.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture (usi fl.1, fl.3, f2.2) .....	102
Art. 4.4.5 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici.....	103
Art. 4.4.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	103
Art. 4.4.7 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici vincolati .....	105
Art. 4.4.8 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per funzioni agricole	106
Art. 4.4.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso abitativo	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Art. 4.4.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio .....	108
Art. 4.4.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali.....	109
Art.4.4.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali ...	111
Art. 4.4.13 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse. ....	111
Art.4.4.14 - Interventi per uso c3: Attività zootecniche industriali .....	111

## **ABBREVIAZIONI**

### Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione 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
P3	= Parcheggi pertinenziali di uso pubblico
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

### Parametri Edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SU	= Superficie utile
SAC	= superficie accessoria
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma fuori terra
VSag.	= Volume della Sagoma f.t.
Inv.	= Involucro fuori terra
VInv.	= Volume dell'involucro f.t.
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio

### Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

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.P.A.	= Programma pluriennale di attuazione

Tipi di intervento edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione  
AM = Ampliamento  
RI = Ricostruzione  
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria  
MS = Manutenzione Straordinaria  
RC = Risanamento conservativo  
RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo

Tipi di intervento 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  
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale

## **SIGLE DEI TIPI D'USO**

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

- a1.** *Residenza.*
- a2.** *Residenza collettiva*

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

- b1.** *Attività terziarie specializzate.*
- b2.** *Attività commerciali*
  - b2.1.** *Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione*
  - b2.2.** *Attività commerciali al dettaglio di alimentari di medio-piccola dimensione*
  - b2.3.** *Attività commerciali al dettaglio di media dimensione*
  - b2.4.** *Attività commerciali al dettaglio di grande dimensione*
  - b2.5.** *Attività commerciali al dettaglio tematiche*
  - b2.6.** *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
  - b2.7.** *Pubblici esercizi e rivendite di giornali e di generi di monopolio*
  - b2.8.** *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*
  - b2.9.** *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
- b3.** *Attività produttive integrabili nel contesto urbano*
  - b3.1.** *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
  - b3.2.** *Artigianato dei servizi agli automezzi*
  - b3.3.** *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- b4.** *Attività di servizio*
  - b4.1.** *Studi professionali e piccoli uffici in genere*
  - b4.2.** *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
  - b4.3.** *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
  - b4.4.** *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
  - b4.5.** *Attività sanitarie*
  - b4.6.** *Attività di parcheggio*
- b5.** *Servizi sociali di base*
  - b5.1.** *Attività di interesse comune di tipo civile*
  - b5.2.** *Attività di interesse comune di tipo religioso*
  - b5.3.** *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
  - b5.4.** *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- b6.** *Istruzione superiore e universitaria*

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

- c1.** *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
- c2.** *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.*
- c3.** *Attività zootecniche industriali.*
- c4.** *Attività estrattive*
- c5.** *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

#### **USI “d” - FUNZIONI AGRICOLE**

- d1.** *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale,*
- d2.** *Coltivazione agricola..*
  - d2.1.** *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
  - d2.2.** *Attività zootecniche aziendali*
  - d2.3.** *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli,*
  - d2.4.** *Coltivazioni in serre fisse*
- d3.** *Attività agrituristiche*
- d4.** *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

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

- e1.** *Attività ricettive alberghiere*
- e2.** *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- e3.** *Campeggi e villaggi turistici*

#### **USI “f” - FUNZIONI SPECIALI**

- f1.** *Infrastrutturazione tecnologica.*
  - f1.1.** *Reti tecnologiche e relativi impianti*
  - f1.2.** *Impianti per l’ambiente*
  - f1.3.** *Impianti di trasmissione (via etere)*
- f2.** *Infrastrutturazione per la mobilità*
  - f2.1.** *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
  - f2.2.** *Mobilità veicolare*
  - f2.3.** *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
  - f2.4.** *Parcheggi pubblici in sede propria*
- f3.** *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*
- f4.** *Attrezzature cimiteriali*
- f5.** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- f6.** *Attrezzature per la Difesa Nazionale*
- f7.** *Opere per la tutela idrogeologica*
- f8.** *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*



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

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

#### **Art. 1.1.1 - Validità 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. 82.

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

1. Le disposizioni contenute nel presente titolo 2 e nelle tavole n° 2A e 2B prevalgono, in caso di contrasto, rispetto a quelle di cui al titolo 4 delle presenti NTA e rispetto ai contenuti delle tavole n° 3A, 3B, 4A, 4B e 4C.
2. Sono elaborati costitutivi del P.R.G.:
  - a) le presenti Norme di Attuazione;
  - b) le seguenti planimetrie di progetto:

Tav. 1 -	Sintesi del P.R.G. e schema della viabilità - scala 1:10.000;
Tav. 2A e 2B -	Territorio urbanizzato - Tutele e rispetti - scala 1:5000;
Tav. 3A e 3B -	Azzonamento - scala 1:5000;
Tav. 4A - 4B e 4C -	Azzonamento centri abitati di S. Clemente, S. Andrea e Fornace - scala 1:2000;
Tav. 5 -	Centri storici - scala 1:1000.
  - c) la Relazione Illustrativa;
  - d) la Relazione Geologica e relativi allegati cartografici.
3. In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori.
4. 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. 1.5.1, si deve sempre 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; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), 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.
3. Il Regolamento Edilizio può dettare norme per il rilascio di concessioni in deroga alle presenti norme nei casi consentiti dalla legge.
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, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione della presente Variante Generale al 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 termine fissato per l'adempimento delle convenzioni 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. Per data di rilascio, ai fini di questo articolo, si intende la data di notifica di accoglimento.
2. Durante il periodo di salvaguardia, ossia fino alla data di approvazione definitiva della presente Variante Generale, alle concessioni o autorizzazioni di cui al primo comma possono essere approvate e rilasciate varianti, nel rispetto del P.R.G. previgente, anche in deroga alle norme della presente Variante Generale, purché non comportino incremento della Su precedentemente assentita, misurata ai sensi del P.R.G. previgente.
3. 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 adeguare la destinazione d'uso alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Ai fini dell'applicazione del comma 3 si intende per "contrasto" una destinazione d'uso in essere dell'immobile che non rientra nei tipi d'uso consentiti nella zona in cui l'immobile ricade.

## 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 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 e convenzionato 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 all'Art. 1.7.1 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 parametri e indici urbanistici, oltre che da quelli edilizi 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 applica l'indice territoriale UT che determina 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 applica l'indice fondiario UF che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.
- **Superficie Utile = SU** (edificata o da edificare): è costituita dalla somma delle superficie nette di tutti gli spazi chiusi fruibili, al netto della Superficie accessoria (SAC); le modalità di misura della SU e della SAC sono precisate nel Regolamento Edilizio. La SU è l'unità di misura che si utilizza ai fini degli indici di utilizzazione edilizia fissati dal P.R.G.. Per ogni mq. di SU edificata o edificabile ai sensi del P.R.G. si intende sempre ammissibile l'edificazione di ulteriori 0,5 mq. di SAC.

In deroga a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio non contribuiscono al calcolo della SU e della SAC i piani interrati aventi le seguenti caratteristiche:

- intradosso del solaio di copertura emergente dalla linea di stacco dell'edificio non più di 90 cm. in ogni suo punto escluso l'accesso al piano;
- altezza utile del locale non superiore a ml. 2,40. Per gli usi d'ed e non è invece stabilita un'altezza massima purchè il locale sia funzionale all'esercizio dell'attività e tale legame funzionale sia giustificato mediante apposita relazione.

Nei piani particolareggiati, ancorché scaduti, redatti in attuazione del piano regolatore approvato con delibera della Giunta Regionale n° 3618 del 30/07/82, la Superficie Utile degli edifici è calcolata ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio, integrate da quanto stabilito dal precedente periodo, anche quando fosse diversamente stabilito da detti piani particolareggiati o dalle presenti norme

- **Indice di utilizzazione territoriale = UT:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SU edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).
- **Indice di utilizzazione fondiaria = UF:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SU edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (SF).
- **Superficie minima di intervento = SM:** è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.
- **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 standards 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 SU, consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e 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 SU riservata ad uno specifico uso, di cui al seguente Art. 1.6.1.

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

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di una concessione rilasciata successivamente al 23/04/1980 (data di adozione della precedente Variante Generale al P.R.G.), 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 posteriori al 23/04/1980, qualora un'area a destinazione urbanistica 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. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal P.R.G. vigente. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444 o alla l.r. 47/78 art. 13. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativo (1/9/1967).
5. Nei casi in cui, in base alle presenti norme, sia permesso l'intervento di ampliamento consistente nella realizzazione di pertinenze (SAC) in posizione staccata dall'edificio

principale, il rilascio dell'atto abilitativo per la realizzazione di tali pertinenze staccate è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- ~~non è ammessa la realizzazione di piani interrati, neppure se esclusi dal computo delle superfici utili od accessorie ai sensi delle presenti norme e del regolamento edilizio;~~
- l'altezza massima consentita è pari a m 2,70 e la pendenza massima delle falde non può essere superiore al 30%;
- le pertinenze staccate realizzate ai sensi del presente comma non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare principale, alla quale sono legate da vincolo pertinenziali. Quanto sopra deve risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto all'Agenzia del territorio competente;
- le caratteristiche costruttive delle pertinenze devono essere le seguenti:
  - ~~— numero di piani totale — 1;~~
  - copertura con struttura in legno e manto di coppi o tegole di laterizio;
  - pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
  - aperture: 1 porta e 2 finestre, con infissi in legno;
  - servizi igienici: non ammessi.



## 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 (ovvero Piani urbanistici attuativi):
  - i Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata (P.P.) di cui ai Titoli V e VII della l.r. 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni;
  - i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 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 o privata (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 di intervento di cui alla legge 17/2/1992 n. 179 e alla l.r. 30/1/95 n. 6 e successive modificazioni;
  - i Programmi di recupero urbano di cui alla legge 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni;
  - 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.
4. 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. E' pure facoltà dei soggetti privati proporre strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata, secondo le specifiche finalità e limiti di ciascuno di essi, in tutto il territorio comunale.

5. I perimetri dei comparti di attuazione, individuati graficamente nelle planimetrie del P.R.G. possono, in sede di approvazione del Piano urbanistico attuativo, essere soggetti a modeste variazioni per farli coincidere con limiti catastali preesistenti, nei limiti di uno scostamento massimo di ml. 2 rispetto a quanto graficamente rilevabile dalla planimetria del P.R.G..

#### **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;
  - la denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art. 4 comma 7 della legge 14/12/1993 n. 493 e successive modificazioni.
2. In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria, il P.R.G. prevede che sia presentato un progetto unitario accompagnato da convenzione che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione. Il rilascio della concessione per l'attuazione di tale progetto unitario è subordinato alla sottoscrizione di tale convenzione ovvero atto d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. per la cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione
3. Il perimetro dei comparti edificatori nei quali è prescritto un tale progetto unitario convenzionato è individuato nelle planimetrie di P.R.G..

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

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e quelli 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:
  - a) schema di convenzione;
  - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - c) 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;

- d) 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;
- e) 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;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) 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;
- h) 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.;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa di massima;
- l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare stabilire quali elementi del Piano attuativo siano vincolanti per i successivi progetti edilizi e quali elementi possono eventualmente subire variazioni e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- p) 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 f) e p).

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 degli elaborati previsti dal Regolamento approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 52 del 9/9/1996 e successive modificazioni e integrazioni.

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

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico 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, RE, e CD, quest'ultimo purchè non comporti aumento di Carico Urbanistico.
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 all'Art. 4.2.1.

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

1. Le zone di recupero, ovvero le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457, sono quelle già individuate come tali dal Consiglio Comunale con precedenti delibere. Ulteriori zone di recupero potranno essere identificate in seguito con semplice delibera del Consiglio Comunale.
2. I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata di cui al Titolo IV della l. 5/8/78 n. 457 possono essere applicati solo nelle zone di recupero.

#### **Art. 1.4.8 - Piano dei Servizi**

1. Le norme di cui gli Artt. 1.7.1, 1.7.2 e 4.1.11, le individuazioni grafiche contenute nelle tavole di zonizzazione relative alle zone G e alle aree da destinare a standard di urbanizzazione nell'ambito delle zone di trasformazione urbana o di nuova urbanizzazione, nonché le indicazioni contenute in proposito nella Relazione Illustrativa costituiscono il Piano dei Servizi di cui all'Art. 13 della l.r. 47/78 e successive modificazioni.

## 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 Piano, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano 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*.  
Le zone sono sempre individuate nella cartografia del piano con perimetrazioni continue.
  
3. *Ambito* è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma non determinata dal Piano 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".  
L'ambito è individuato sulla cartografia del Piano con una perimetrazione grafica discontinua.
  
4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
  
5. *Comparto* è una porzione di territorio individuata dal piano non per attributi propri, nè per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.
  
6. Si definisce *comparto di attuazione*, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal P.R.G. con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

7. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal P.R.G. con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

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

1. Le Norme di zona del P.R.G., di cui al seguente Titolo 4, 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.

#### **Art. 1.5.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona**

1. In ciascun punto del territorio si applicano le norme della zona in cui il punto ricade, nonché le eventuali norme di tutela di cui al titolo 2; salvo quanto previsto all'art. 3.1.1, comma 1, ultimo periodo,<sup>1</sup> le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sulle norme di zona.

#### **Art. 1.5.4 - Articolazione del territorio in zone**

1. In relazione alle caratteristiche specifiche, nonché alle intenzioni progettuali del P.R.G. il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:
  - 1) **Zone urbane esistenti**, ossia zone urbanizzate o in corso di urbanizzazione, a loro volta suddivise come segue:
    - A) Centri Storici
    - B1) Zone prevalentemente residenziali sature di vecchio impianto
    - B2) Zone prevalentemente residenziali di completamento
    - B3) Zone prevalentemente residenziali di completamento ad elevata densità
    - B4) Zone prevalentemente residenziali in corso di completamento sulla base di piani attuativi approvati
    - B5) Zone di ristrutturazione e/o saturazione all'interno del tessuto urbano
    - D1) Zone per attività produttive in essere
    - D2) Zone commerciali e terziarie

---

<sup>1</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - vigente

- D3) Zone per attività produttive in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati
- D5) Zone per pubblici esercizi
- G) Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici
- 2) **Zone di nuovo impianto urbano**, ossia destinate ad essere urbanizzate, a loro volta suddivise in:
- C) Zone di espansione prevalentemente residenziale
- C2) Zona speciale integrata
- D4) Zone di espansione prevalentemente produttive
- 3) **Zone non urbane**
- B6) Nuclei edilizi sparsi e zone edificate in fregio alla viabilità extraurbana
- D6) Zone per attività produttive esistenti in ambito extraurbano
- D7) Zone per attrezzature turistiche
- D8) Zone per deposito di materiale all'aperto
- D9) Zona per campo da golf
- E1) Zone agricole di pianura
- E2) Zone agricole di collina
- F1) Zone cimiteriali
- F2) Zone per impianti tecnici e servizi di interesse generale
- F3) Zona del Parco Fluviale del Conca
- 4) **Zone per infrastrutture viarie** esistenti e di progetto (disciplinate al Titolo 3, Capo 3.1).

#### **Art. 1.5.5 - Corrispondenza fra le zone del P.R.G. e le zone territoriali omogenee**

1. Agli effetti della applicazione di norme di legge relative alle “zone territoriali omogenee” di cui al D.M. 2/4/1969 n. 1444 oppure alla legge regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche e integrazioni è definita la seguente tabella di corrispondenza con le zone di P.R.G. elencate al precedente articolo:

<b>Zona di P.R.G.</b>	<b>Zone Omogenee D.M. 2/4/1968 n. 1444</b>	<b>Zone Omogenee Lr. 47/78</b>
A	A	A
B1,B2,B3,B4,B5	B	B
D1,D2,D3	B	D
G	B	G
F1,F2,F3	F	F
C,C2	C	C
D4,D5	D	D
B6	E	B
D6,D7,D8,D9	E	D
E1,E2	E	E



## 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.
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.
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 SU superiore a 300 mq.;

- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SU superiore a 1000 mq.

b2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

(N.B. Per Centri Commerciali integrati si intendono gruppi di almeno otto esercizi legati da forme di integrazione spaziale e gestionale).

b2.1. *Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione*

Attività svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 200 mq. ciascuno.

b2.2. *Attività commerciali al dettaglio di medio-piccola dimensione*

Attività di vendita di generi alimentari o misti svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 200 e 400 mq. ciascuno.

b2.3. *Attività commerciali al dettaglio di media dimensione*

Attività di commercio di prodotti alimentari e/o despecializzati (Tabella VIII l. 426), svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 400 mq. e 1500 mq. (tipologie A1, A2 e B1 di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della R.E.R.), oppure in Centri Commerciali con SV complessiva compresa fra 400 mq. e 1500 mq..

b2.4. *Attività commerciali al dettaglio di grande dimensione*

Attività di commercio di prodotti alimentari e/o despecializzati (Tabella VIII l. 426), svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq., (tipologia A3, A4, B1 di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale della R.E.R.), oppure in Centri Commerciali con SV complessiva superiore a 1500 mq..

b2.5. *Attività commerciali al dettaglio tematiche*

Attività di commercio non comprendenti i generi alimentari nè la Tab. VIII l. 426, svolte in esercizi con SV superiore a 200 mq. (tipologia B2, B3, A5 di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della R.E.R.), o in Centri Commerciali tematici con SV superiore a 400 mq..

b2.6. *Distribuzione di carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

- b2.7. *Pubblici esercizi e rivendite di giornali*  
Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.  
Comprende inoltre la rivendita di generi di monopolio e di giornali.
- b2.8. *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*  
Comprende le attività svolte ai sensi della l. 28/3/1991 n. 112, art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3.
- b2.9. *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*  
Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso e di trasporto.
- b3. *Attività produttive integrabili nel contesto urbano*  
Ai fini urbanistici si suddivide 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 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 movimentazione di sostanze pericolose;
  - 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.
- 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 SU superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
- b4.6. *Attività di parcheggio*  
Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili; si veda anche all'Art. 3.3.1 comma 12.
- 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, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili); Sono compresi in tale uso gli allevamenti esistenti nei quali il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di Sf e gli allevamenti di nuovo impianto nei quali il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 20 q.li di peso vivo per ettaro di Sf.
- d2.3. *Attività di 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. Possono comprendere altresì aree di parcheggio e sosta di camper e caravan autosufficienti con possibilità di rifornimento idrico, elettrico ed eventuale scarico delle acque reflue dei serbatoi autonomi.
- 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.

Si articola nei seguenti sottotipi:

f1.1 - *Reti tecnologiche e relativi impianti*

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, 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, anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o di altri documenti probanti.
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.



## CAPO 1.7 - STANDARDS URBANISTICI

### Art. 1.7.1 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Quantità

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime (standard), di cui al presente articolo, di aree attrezzate a parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di aree (U), quali aree a verde di urbanizzazione primaria o per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Nella tabella che segue gli standard sono espressi come numero di mq. di aree P1 o U per ogni 100 mq. di SU interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SU preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali standard ricomprendono le prescrizioni minime di cui agli artt. 37 e 46 della l.r. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni, sulla base dei seguenti rapporti di conversione:
  - . 1 stanza = 25 mq. di SU;
  - . 1 stanza = 0,75 abitanti teorici, quindi:
  - . 100 mq. SU = 3 abitanti teorici.

#### **A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a, b3, b4):**

- nei casi di intervento edilizio diretto:  
P1 = 13 mq. (ogni 100 mq. di SU) , con un minimo di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare ad uso residenziale.<sup>2</sup>
- nei comparti assoggettati a Piano Urbanistico attuativo:  
P1 = 13 mq. , con un minimo di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare ad uso residenziale.<sup>3</sup>  
U = 87 mq.

Qualora gli eventuali usi b4.3 e b4.4 presenti o previsti, rientrino tra quelli a forte concorso di pubblico ai sensi della L.R. 35/90, dovranno essere assicurate le dotazioni di standard previste dalla suddetta Legge Regionale eventualmente diversificando la ripartizione tra standard a parcheggio ed a verde. L'adeguamento agli standard suddetti potrà essere attuato destinando a parcheggio pubblico la quota di parcheggi pertinenziali P3 di cui al successivo art. 3.3.3 eventualmente eccedenti rispetto ai minimi fissati dalle presenti norme. Tali parcheggi potranno essere oggetto di uso convenzionato ai sensi del precedente art. 1.4.5.

Per gli usi b4.3 e b4.4 rientranti tra quelli ad alto concorso di pubblico dovranno altresì essere osservate le disposizioni dell'art. 3 della L.R. n° 35/90.

---

<sup>2</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

<sup>3</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

**B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (usi b1, b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.5, b2.7, b6, e1, e2):**

- in ogni caso:  
P1 = 40 mq.  
U = 60 mq.

**C) Per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3, b2.9):**

- nei comparti assoggettati a P.P. o P.I.P.:  
P1 = 5% della ST.  
U = 10% della ST.

**D) Per gli usi: b2.6, b2.8, b5, c4, d, f non sono richiesti standards.**

3. Negli interventi CD è richiesto la realizzazione e cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

Da \ A	a, b3, b4	b1, b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.5, b2.7, b6, e1, e2	c1, c2, c3, b2.9
a, b3, b4	NO	SI	NO
b1, b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.5, b2.7, b6, e1, e2	NO	NO	NO
c1, c2, c3, b2.9	SI	SI	NO

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

4. Nelle zone B, su parere positivo della C.E., il Sindaco può accettare o prescrivere che la realizzazione e cessione di aree per standard di cui sopra sia monetizzata, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, salvo i seguenti casi, nei quali la monetizzazione non è ammessa:
- a) nei lotti di completamento ricompresi in comparti edificatori con obbligo di progetto unitario convenzionato o in piani attuativi già convenzionati;
  - b) nelle sottozone B5, a meno che questa possibilità sia espressa nelle relative prescrizioni di comparto;
  - c) nel caso di cambio d'uso verso gli usi b1, b2.2, b2.3.
5. Nelle zone omogenee A la realizzazione e cessione di aree per standard è richiesta esclusivamente nel caso di unità di intervento soggette a ristrutturazione urbanistica. Nelle zone omogenee E gli standard sono richiesti solo nel caso di cambio d'uso per usi non connessi con l'agricoltura e sono di norma monetizzati.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il Piano deve fissare la quota massima di SU che potrà essere destinata ai singoli usi consentiti e dimensionare le aree da cedere sulla base di tale determinazione
7. Qualora le tavole o le Norme del P.R.G. individuino all'interno dei comparti di attuazione aree destinate a parcheggi, a verde, o a servizi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
8. Qualora le tavole di P.R.G. individuino all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.
9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo assumono la normativa delle zone omogenee "G" ai sensi della l.r. 47/78; esse sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, ai seguenti art. 4.1.11.  
L'edificabilità consentita ai sensi di tali articoli è aggiuntiva rispetto agli indici consentiti nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

**Art. 1.7.2 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo diverse indicazioni fornite dalla C.E.) i parcheggi P1 devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m..
3. Le aree U, salvo diversa indicazione del P.R.G. o del P.P.A., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al R.E., nonché con attrezzature per la fruizione e il riposo; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
4. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50. Le aree U devono essere preferibilmente conformate senza soluzioni di continuità.

5. Qualora il P.R.G. preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
6. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per standard devono essere individuate nel progetto e il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto per la cessione dell'area; nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate dal Piano attuativo e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.
7. Qualora le tavole del P.R.G. non individuino all'interno del comparto di attuazione le aree da cedere come 'aree U' (o ne individuino in quantità insufficiente), tali aree possono essere reperite e cedute anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito delle zone individuate nel Piano dei Servizi come aree da acquisire da parte del Comune e da destinare a verde e/o a servizi pubblici. Tale possibilità non riguarda gli standard di aree P1 che devono essere sempre reperiti all'interno del comparto.

## **TITOLO 2 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE TESTIMONIANZE STORICHE**

### **CAPO 2.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 2.1.1 - Invasi e alvei dei corsi d'acqua**

1. Gli invasi e alvei dei corsi d'acqua individuati nelle planimetrie del P.R.G. costituiscono l'ambito di applicazione dell'art. 18 del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Essi sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.
2. Gli ambiti di cui al presente articolo possono essere interessati da infrastrutture tecnologiche e per la mobilità, solamente qualora siano previsti in strumenti di pianificazione o di programmazione, nazionali, regionali o provinciali, oppure qualora tali infrastrutture abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.  
I progetti di tali opere dovranno verificarne la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento a un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.
3. Per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale; i ponti e i manufatti di attraversamento devono, ove possibile, prevedere la sottostante percorribilità parallelamente al corso d'acqua, per consentire itinerari pedonali lungo l'alveo e le arginature.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, oltre agli interventi di realizzazione delle determinazioni pianificatorie di cui ai precedenti commi, sono ammessi esclusivamente:
  - a) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - b) 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;
  - c) l'effettuazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte.

5. In particolare non sono ammissibili le seguenti attività:

- effettuare scariche di qualsiasi materiale solido quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
- effettuare coltivazioni agricole;
- insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi;
- effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico;
- effettuare tagli di alberi o prelievi di vegetazione minore senza autorizzazione da parte degli enti preposti.

6. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi o progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

7. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ricadenti nell'ambito del bacino idrografico del Rio Acquaviola a monte della S.P. Riccione-Tavoletto (D4-18, C10, C11, P, AC, ecc.) è subordinata allo spostamento dello scarico delle acque provenienti dalla S.P. e all'allargamento del ponticello esistente su Via De Gasperi.

#### **Art. 2.1.2 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

1. Le fasce di tutela di caratteri ambientali dei corsi d'acqua individuate lungo il Torrente Conca e il Fosso della Valle costituiscono l'ambito di applicazione dell'art. 17 del P.T.P.R.. Esse sono finalizzate al rispetto del corso d'acqua sotto il profilo ambientale e naturalistico e sotto il profilo del controllo del regime idrico, nonché alla difesa delle attività e delle preesistenze antropiche dalle minacce indotte dal corso d'acqua.

2. In dette fasce vale quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 2.1.1 relativamente agli alvei, con la precisazione che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento o di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrate, si deve di norma evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale.

3. In queste fasce, ferme restando le destinazioni di zona di cui al Titolo IV, sono consentite esclusivamente:
  - a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima in forma non industriale;
  - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
  - c) 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;
  - d) i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi e previsti in piani o progetti approvati dalle competenti autorità;
  - e) gli interventi di MO, MS, RC, RE, AM delle costruzioni esistenti secondo i limiti previsti dalle norme delle rispettive zone e rispettando le eventuali categorie di tutela di cui al seguente Art. 2.1.5; detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti;
  - f) la realizzazione di nuovi edifici strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici e le destinazioni d'uso previsti per le zone E con esclusione di nuovi impianti produttivi aziendali destinati alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e di nuovi allevamenti zootecnici industriali, e con l'obbligo di collocare tali fabbricati a distanza, dal limite dell'alveo, non inferiore a quella degli edifici colonici preesistenti all'interno della stessa proprietà fondiaria, e comunque non inferiore a 10 m.;
  - g) la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00.
4. Le opere di cui alle lettere b), c) e g) del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico e naturalistico degli ambiti territoriali interessati.
5. Nelle aree esondabili cartografate nella Tav. 3 allegata all'indagine geologica del presente PRG e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite dell'alveo di cui all'Art. 2.1.1. è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle precedenti lettere c) ed f) nonché, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
6. Nelle fasce di tutela è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo.

### **Art. 2.1.3 - Tutela dei corpi idrici sotterranei**

1. L'ambito di tutela dei corpi idrici sotterranei costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 28 del P.T.P.R..
2. In tale ambito 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;
  - c) l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possano inquinare la falda in caso di sversamento accidentale;
  - 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 D.P.R. 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.
3. La realizzazione di infrastrutture interratoe o in trincea (ad es. sottopassi stradali) che possano produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m. 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale.
4. La costruzione di case rurali non allacciabili alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, la realizzazione di allevamenti nonché la realizzazione di qualsiasi opera edilizia ricadente nelle aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero, cartografate nella Tav. 4 allegata all'indagine geologica del presente PRG, è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento del suolo.
5. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla completamente impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.
6. Le zone di tutela assoluta dei pozzi ad uso acquedottistico sono adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio con esclusione di



qualsiasi altro tipo di costruzione. Tali zone devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche.

7. Nelle zone di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico 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.
8. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti in caso di intervento si dovrà prevedere il loro allontanamento.
9. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui al presente comma curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

#### **Art. 2.1.4 - Tutela delle aree interessate da fenomeni di dissesto, instabilità o potenziale instabilità**

1. La tavola delle tutele e dei vincoli del P.R.G. individua l'insieme delle aree interessate da fenomeni di dissesto o instabilità o da elevata pendenza, riprendendone la perimetrazione dalla Carta della edificabilità allegata alla Relazione Geologica del P.R.G.
2. In tali aree la edificabilità è sconsigliata in generale.
3. La eventuale realizzazione di edifici accessori all'attività agricola (usi d2) di modesta dimensione è subordinata ad approfonditi accertamenti puntuali ed è eventualmente consentita solamente in unità fondiarie agricole nelle quali non siano possibili collocazioni alternative.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, RI, AM nei limiti consentiti dalle norme di zona.

5. L'edificazione anche di modesti accessori agricoli o di infrastrutture o l'ampliamento o ricostruzione di edifici preesistenti sono comunque escluse nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree che nelle Carta geomorfologica e della franosità, allegata alla Relazione Geologica siano individuate come corpi di frana (attiva, quiescente o inattiva), come aree calanchive o come aree interessate da deformazioni plastiche.
6. In tali aree sono consentiti esclusivamente gli interventi di sistemazione, bonifica, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti al consolidamento delle porzioni in dissesto.
7. Nelle aree che nella Carta della edificabilità allegata alla Relazione geologica sono indicate come "Aree al limite della stabilità" in quanto potenzialmente interessabili nel medio-lungo periodo dal richiamo di movimenti gravitativi delle zone limitrofe in dissesto, l'edificazione eventualmente ammissibile ai sensi delle norme agricole o la realizzazione di infrastrutture sono subordinate all'accertamento delle condizioni di stabilità del terreno sia locali che del versante sottostante o sovrastante la zona di intervento e vanno comunque associate con interventi migliorativi su più ampia scala e con utilizzo di tipologie di fondazione profonde.
8. Nelle zone individuate come frane recenti, frane di crollo, colate di fango recenti, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone 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.
9. Sugli edifici eventualmente esistenti nelle aree individuate come frane attive in movimento sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati, a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.
10. Le prescrizioni di cui ai commi 8 e 9 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.
11. Nelle zone individuate come frane antiche valgono le medesime prescrizioni di cui all'ottavo comma, fatta eccezione per quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali. In tali zone sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti delle norme di zona. Negli interventi di RI, AM e NC definiti ammissibili dalle presenti norme non potrà comunque essere superato il parametro della SU max di mq 300. L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti è consentita, nel rispetto delle altre disposizioni, nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza

negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, verifica da effettuarsi anche su tutti i nuovi interventi consentiti dal presente comma.

12. Nelle aree a potenziale movimento di massa ogni trasformazione nonché ogni previsione che implichi interventi di nuova costruzione o di ampliamento dei manufatti esistenti è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio seguito da indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geognostici dell'intorno. A risultato di tali indagini, nel caso di comprovata insussistenza delle condizioni di instabilità, sono ammessi tutti gli interventi di trasformabilità sia urbanistica che edilizia compatibilmente con le specifiche norme di zona. Nel caso invece di rilevamento di condizioni di instabilità attiva o potenziale o di evoluzione dei fenomeni franosi, operano le rispettive norme di cui ai precedenti commi 8, 9, 10, 11 del presente articolo.
13. In tutte le zone instabili vanno sistematicamente adottate opere di prevenzione e provvedimenti naturali stabilizzanti, possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, che possano migliorare la situazione statica dei terreni. Ogni intervento che possa alterare l'assetto geopedologico ed il fragile equilibrio dei pendii, è subordinato a preventivo studio geologico e geotecnico di difesa ambientale e di valorizzazione dei paesaggi. Sono ammesse le regolari manutenzioni della rete idrica superficiale, le opere leggere di regolazione e contenimento dei deflusso superficiale, la rivegetazione dei pendii.
14. I progetti di opere pubbliche ed in particolare di infrastrutture che interessano le zone instabili (per fenomeni attivi o quiescenti) e per le quali sia dimostrata l'impossibilità di alternative di localizzazione, effettivamente documentata da accurate indagini geologiche, devono prevedere la realizzazione e il monitoraggio di opere di sistemazione, bonifica e consolidamento delle aree interessate a garanzia della sicurezza dell'intervento e in modo da non alterare negativamente la stabilità complessiva dei versanti interessati.
15. Gli eventuali interventi di nuova edificazione ricadenti in zone instabili o potenzialmente instabili dovranno comunque prevedere l'adozione delle necessarie opere di difesa e di consolidamento statico, la realizzazione di fondazioni idonee, la corretta regimazione delle acque di scarico superficiale e di infiltrazione del primo sottosuolo e la realizzazione di opere per evitare fenomeni di erosione incanalata o diffusa e denudamenti della copertura vegetale.

#### **Art. 2.1.5 - Tutela della prima quinta collinare**

1. Le aree della "prima quinta collinare" individuate come i primi versanti visibili dalle infrastrutture viarie di fondovalle sono tutelate ai sensi del Piano Territoriale Infraregionale in quanto costituenti un ambito di primaria importanza per la salvaguardia degli scenari di insieme dell'ambiente collinare.
2. In tali aree gli interventi edificatori ammissibili ai sensi delle norme di zona sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni:

- SU max di ciascun edificio non superiore a mq. 450;
  - H max = m. 7,50.
3. Tutti gli edifici devono avere copertura a falde inclinate di forma semplice e pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locali e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio.
  4. Gli interventi sugli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione o ampliamento di edifici dovranno assicurare un appropriato inserimento ambientale quanto a soluzioni tipologiche, materiali e colori, anche per analogia con i caratteri dell'edilizia storica circostante. Gli interventi AM, NC e RI inoltre dovranno prevedere adeguati equipaggiamenti vegetazionali atti a mitigare l'impatto paesaggistico e dovranno, di norma, essere realizzati ad integrazione di edificazioni già esistenti, salvo diverse esigenze adeguatamente motivate.

#### **Art. 2.1.6 - Protezione delle 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 salvo l'emanazione di più precisi criteri ed indirizzi di cui alla lettera e) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della L.R. 19 giugno 1984, n. 35.

#### **Art. 2.1.7 - Tutela dei crinali**

1. I crinali sono individuati nelle planimetrie della Variante Generale con il relativo ambito di riferimento.
2. In tale ambito, nel caso di interventi di RI, nonché nel caso di ampliamento per sopraelevazione di un edificio preesistente, devono essere rispettate le seguenti limitazioni:
  - la SU dell'edificio non deve superare i 300 mq.;
  - la quota massima dell'edificio non deve superare per più di m. 3,00 la quota del crinale in corrispondenza dell'edificio.
3. Nel caso di crinali delimitanti la prima quinta collinare di cui all'art. 2.1.5, le limitazioni di cui al comma precedente sono estesi anche a impianti e strutture in

elevazione quali elettrodotti, condutture, impianti tecnologici e rete e puntuali in genere, cartellonistica pubblicitaria, ferma restando la possibilità di attraversamento dei crinali da parte di tali impianti.

4. Lungo i tratti dei crinali individuati nella planimetrie della Variante Generale con il relativo ambito di tutela gli interventi di NC in zona omogenea E potranno essere realizzati solo in aree situate ad un dislivello pari ad almeno 20 m rispetto alla quota del crinale riscontrata sulla intersezione con la linea della massima pendenza tracciata tra area di intervento e crinale.

#### **Art. 2.1.8 - Tutela dei materiali archeologici**

1. L'ambito di tutela di materiali archeologici costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 21, secondo comma, lettera b2 del P.T.P.R., fermo restando che tale individuazione può essere modificata dalle autorità competenti in materia sulla base di ulteriori ricerche o progetti.
2. Nell'ambito individuato, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica:
  - è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, qualora già in atto, secondo gli ordinamenti colturali in atto;
  - sono ammessi interventi di MO, MS, RC, RE, D, RI delle costruzioni esistenti, mentre non è ammessa la costruzione di nuovi edifici o altri manufatti né l'ampliamento di quelli esistenti;
  - qualunque opera di scavo, di movimento del terreno o di aratura ad una profondità superiore a m. 0,5 deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza.

#### **Art. 2.1.9 - Tutela della viabilità storica e della viabilità panoramica**

1. Il P.R.G. tutela la viabilità di interesse storico presente nel territorio comunale, ossia la viabilità che corrisponde a tracciati già individuabili nella cartografia storica.
2. Gli interventi sulla viabilità individuata come 'storica' o come 'storica panoramica' dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia dei manufatti costitutivi quali ponti; muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi e tabernacoli votivi.
3. Ai sensi delle presenti norme non costituiscono modifiche del tracciato le opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali, nonché la realizzazione delle opere espressamente previste nelle planimetrie di P.R.G..
4. I tracciati individuati come 'viabilità storica-archeologica' corrispondono a tracciati scomparsi e sostituiti di percorsi storici strutturanti il territorio; nel territorio di S. Clemente corrispondono in particolare al tracciato dismesso e parzialmente

scomparso dell'antica via da Riccione a Morciano. Di tale percorso vanno conservati gli elementi residui (tratti di pavimentazione, manufatti) e deve essere evitata la cessione del sedime laddove sia ancora di proprietà pubblica. Nei tratti scomparsi se ne raccomanda il ripristino come viabilità rurale e ciclo-pedonale.

#### **Art. 2.1.10 - Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale**

1. Gli insediamenti urbani corrispondenti ai centri storici di S. Clemente, Agello e Castelleale sono soggetti a tutela secondo le disposizioni di cui al seguente articolo 4.1.1 e alle specifiche planimetrie di P.R.G.
2. Gli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale esterni ai centri storici sono individuati nelle planimetrie del P.R.G. e soggetti a specifiche categorie di tutela (A.1, A2.A, A2.B, A3.A) corrispondenti a quelle definite per le unità edilizie dei Centri Storici. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno pertanto rispettare le medesime norme e rispondere ai medesimi obiettivi definiti all'Art. 4.1.1 per la corrispondente categoria di tutela. Si applicano inoltre i commi 33, 37 e 38 del medesimo articolo. In deroga a quanto sopra, sugli edifici soggetti a categoria di tutela A3.A si applicano le norme di cui ai successivi commi e quelle delle relative norme di zona.
3. Negli interventi soggetti alle categorie di tutela A1, A2A e A2B non sono ammissibili interventi di ampliamento in aderenza anche se eventualmente consentiti dalle norme di zona. Negli edifici soggetti alla categoria di tutela A2.B e A3.A che abbiano piani abitativi di altezza utile netta media inferiore a m. 2,50 è ammesso che con l'intervento di recupero venga alzata la quota di gronda per un massimo di m 0,50.
4. Gli edifici soggetti alla categoria di tutela A3.A sono assoggettabili ad interventi di RE anche con demolizione e ricostruzione, e di RI. Entrambi gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle seguenti norme:
  - a) salvo quanto indicato al precedente comma 3 ed alle prescrizioni che seguono, la ricostruzione dovrà essere "fedele", così come definita dal vigente Regolamento Edilizio e non potrà dare luogo a incremento di SU; tali interventi sono consentiti per realizzare nell'edificio non più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti.<sup>4</sup>
  - b) tutti gli edifici dovranno presentare coperture a falde inclinate secondo le pendenze usuali;
  - c) il manto di copertura deve essere costituito da coppi in cotto; è vietato l'impiego di coperture in eternit, ondulit, cementegole, e simili. Dovrà essere privilegiato l'uso dei coppi tradizionali reimpiegando quelli provenienti dalla scomposizione del

---

<sup>4</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

- manto ed, eventualmente, integrandoli con materiale nuovo ben assortito con il vecchio;
- d) è consentita la realizzazione di lucernari, purchè questi siano del tipo in falda (tipo Velux), di legno e con raccordi e scossaline in rame. La superficie così finestrata delle falde di copertura non potrà essere superiore al 10% di quella delle falde medesime. Sono invece vietati abbaini e simili;
  - e) è vietata qualsiasi modifica alle aperture esterne di prospetto che attualmente presentino archi, piattabande più o meno centinate, architravature in elementi lapidei o lignei. Queste potranno essere oggetto dei soli interventi di consolidamento necessari, e che non ne modifichino la geometria;
  - f) sono vietate, all'esterno, le tinte epossidiche, i rivestimenti con malta di cemento, le coloriture con tinte al quarzo, gli spatolati e i graffiati acrilici ed ogni altra tinta sintetica. Sono ammessi interventi con pitture al quarzo solo nel caso di prospetti già tinteggiati con tale materiale quando l'intonaco si presenta in buone condizioni, mentre in tutti i restanti casi, e per le nuove strutture, si dovrà usare il tinteggio a calce o ai silicati.
  - g) non sono ammesse suddivisioni cromatiche di facciate che hanno una unitarietà formale e tipologica anche se corrispondenti a differenti proprietà.
  - h) le murature faccia a vista (pietrame e/o laterizio) presenti nel prospetto dovranno essere salvaguardate e restaurate; gli eventuali ampliamenti, le integrazioni ed i rifacimenti dovranno essere intonacati e tinteggiati secondo quanto detto ai punti e) ed f);
  - i) sono quindi escluse, sulle murature perimetrali esterne, se non preesistenti:
    - le strutture in cemento armato a vista;
    - le tamponature con laterizio faccia a vista;
    - le zoccolature;
  - j) è vietato qualsiasi aumento dimensionale degli aggetti sporgenti (soglie e balconi) esistenti ed è esclusa in ogni caso la realizzazione di balconi in luogo delle tradizionali portefinestre con soglia laddove tuttora esistenti;
  - k) i balconi che eventualmente dovessero essere realizzati non potranno essere in aggetto rispetto al fronte principale dell'edificio; eventualmente, essi potranno essere in arretramento rispetto a questo (logge coperte);
  - l) è richiesta la conservazione degli eventuali balconi originali ancora presenti (costituiti da mensole in pietra, poggianti sovente su supporti di ghisa, e da ringhiere in ferro) e la sostituzione di quelli da questi difformi con balconi analoghi agli originali nei materiali e nella fattura;
  - m) i serramenti esterni (porte, e finestre) dovranno essere in legno verniciato e l'eventuale sistema di oscuramento sarà a persiane o portelloni ciechi. Sono vietate le tapparelle, veneziane o simili, gli infissi metallici e quelli plastici.
5. Gli usi ammessi per questi edifici sono in generale quelli consentiti nelle rispettive zone nelle quali ricadono; tuttavia per gli edifici assoggettati alle categorie di tutela A1 e A2 deve essere verificata la compatibilità degli usi anche in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accoglierli, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, distributive e architettoniche; per tale giudizio il Sindaco si avvale del parere della C.E..

6. I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderalale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, RI, D o AM nei limiti delle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati tutelati.
7. 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, maestà, cippi, pozzi, e simili.
8. Gli edifici soggetti a categoria di tutela A2.A, A2.B, A3.A parzialmente o totalmente demoliti o crollati sono individuati nelle tavole di PRG e sono classificati nella sottocategoria A2 punto 3) Ripristino tipologico, di cui all'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m. La loro organizzazione tipologica, desunta dai documenti in possesso dell'amministrazione comunale, è quella di cui agli schemi tipologici allegati alle presenti norme.  
Il loro ripristino dovrà avvenire in conformità a detti schemi e alle disposizioni di cui alla categoria A2/3 Ripristino tipologico, riportate in ogni scheda contenuta nell'elaborato del PRG "Schemi tipologici edifici vincolati" – con particolare riferimento alle disposizioni relative al ripristino della forma e dimensione nonché di tutti gli elementi esterni costitutivi del tipo edilizio.  
Tutti gli interventi di ripristino tipologico dovranno inoltre attuarsi nel rispetto delle disposizioni sui requisiti formali di cui al comma 4 lettere b), c), e), f), g), h), i), m) del presente articolo.  
Qualora nelle schede siano indicati corpi porticati, resta possibile, oltre al ripristino indicato nello schema planimetrico, ripristinare il portico sulla base di idonea documentazione comprovante inequivocabilmente la consistenza originaria dello stesso.<sup>5</sup>

#### **Art. 2.1.11 - Tutela delle aree boscate e della vegetazione ripariale**

1. La carta delle tutele e dei vincoli del P.R.G. individua le aree dotate di copertura boschiva, nonché quelle dotate di formazioni arbustive qualora trattasi con terreni ad elevata pendenza. Tali aree sono inedificabili. In esse si applicano le norme di cui all'Art. 10 commi 7, 8, 9 e 10, del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
2. Il P.R.G. individua inoltre le fasce di vegetazione ripariale e le siepi lungo i fossi, le scarpate fluviali le strade, in quanto elementi concorrenti alla qualificazione del paesaggio. In tali fasce la vegetazione può essere soggetta alle normali operazioni di diradamento ma non può essere interamente soppressa.

---

<sup>5</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 33 del 27/02/07 (variante B6) - vigente



#### **Art. 2.1.12 - Tutela degli uliveti**

1. Il P.R.G. individua le aree ove sono presenti colture a uliveto, in quanto colture che concorrono alla caratterizzazione e qualificazione del paesaggio. Qualunque tipo di intervento (realizzazione di nuovi edifici, di infrastrutture, di risistemazioni agrarie o idrogeologiche) che dovesse comportare l'abbattimento o l'espanto di ulivi, è ammissibile a condizione che venga contestualmente reimpiantato un pari numero di esemplari di ulivo nella medesima area o in aree limitrofe nel territorio comunale.
2. Tali aree sono di norma inedificabili. In tali aree gli interventi di nuova edificazione sono assentiti solamente nell'ambito dei centri aziendali esistenti e dovranno assicurare un appropriato inserimento ambientale quanto a soluzioni tipologiche, materiali e colori, anche per analogia con i caratteri dell'edilizia storica circostante. Tali interventi dovranno inoltre prevedere adeguati equipaggiamenti vegetazionali atti a mitigare l'impatto paesaggistico.

#### **Art. 2.1.13 - Ambiti di rispetto dei cimiteri**

1. L'ambito di rispetto dei cimiteri costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285.
2. In tale ambito è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. La superficie delle aree è tuttavia computabile ai fini della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici di zona.
3. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

#### **Art. 2.1.14 - Ambiti di rispetto degli elettrodotti**

1. L'ambito di rispetto degli elettrodotti costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992 e sue successive modificazioni e integrazioni, e della legge regionale 22/2/1993 n. 10.
2. Nell'ambito delle distanze minime stabilite dal D.P.C.M. non sono ammessi edifici o impianti adibiti ad abitazione o a qualunque altra attività che comporti tempi prolungati di permanenza di persone o animali.
3. Per le linee a tensione inferiore a 132 KV, non indicate nelle tavole del P.R.G. valgono le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991.

#### **Art. 2.1.15 - Modalità di prevenzione del danno da evento sismico.**

1. In tutti gli interventi vanno rispettate le eventuali disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del P.R.G. ed elaborati integrativi.
- ~~2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal P. R. G. vanno osservate le disposizioni del D.M. 11.03.1988 relativamente alla indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.~~
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal P. R. G. vanno osservate le disposizioni del D.M. 14 Gennaio 2008 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”.<sup>6</sup>
3. Tutte le disposizioni concernenti distacchi e altezze nell’edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al Comune di San Clemente.
4. Gli interventi edificatori consentiti dalle N.T.A. ricadenti in uno degli scenari di pericolosità sismica potenziale così come cartografati nella Tav. 9/B “Zonazione sismica” allegata alla relazione geologica integrativa prodotta per la variante generale, devono essere attuati secondo accorgimenti tecnici volti alla riduzione della probabile amplificazione sismica ( $\epsilon=1,3$ , fondazioni su litotipi a caratteristiche geomeccaniche simili, ecc.).

---

<sup>6</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

## TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

### CAPO 3.1 - VIABILITÀ

#### Art. 3.1.1 - Classificazione delle strade

1. Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le strade pubbliche esistenti e alcune strade pubbliche di progetto, essendo demandata agli strumenti attuativi preventivi la definizione dell'ulteriore viabilità necessaria all'interno dei nuovi insediamenti previsti.

Le previsioni relative alla variante di progetto alla S.P. 18 sono da considerarsi mere proposte progettuali di massima e pertanto le aree ricomprese in tale zonizzazione sono da considerarsi a tutti gli effetti zone E1 o E2. Tuttavia, ai fini della salvaguardia delle aree sulle quali insiste la proposta comunale, in tali zone, e nelle relative fasce di rispetto derivanti dalla classificazione di cui al successivo comma 3, non è ammesso alcun tipo di costruzione.

Le previsioni relative alla bretella di collegamento fra la S.P. 17 e la S.P. 35 con ponte sul Fiume Conca, indicate nella planimetria di PRG con la sigla "Vi-PRO", sono invece da considerarsi cogenti; per tale viabilità il vincolo espropriativo deve intendersi apposto sulle aree risultanti dall'apposito elaborato di variante indicante tali aree; sempre per tale viabilità, le disposizioni di cui ai successivi articoli da 3.1.2 a 3.1.6 prevalgono sulle disposizioni di cui al titolo secondo delle presenti norme; inoltre le stesse disposizioni di cui ai predetti articoli da 3.1.2 a 3.1.6, prevalgono sulle indicazioni grafiche delle tavole della serie 2 del piano regolatore vigente relativamente alla fissazione delle fasce di rispetto stradale e dei corridoi di salvaguardia.<sup>7</sup>

2. 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 applica in via transitoria la seguente classificazione:

- 2 bis. Sono strade extraurbane principali – Tipo B, la bretella di collegamento fra la S.P. 17 e la S.P. 35 con ponte sul Fiume Conca, indicata nella planimetria di PRG con la sigla "Vi-PRO" e la variante alla S.P. 18, dall'imbocco della predetta bretella all'abitato di Fornace.<sup>8</sup>

3. Sono *strade extraurbane secondarie - Tipo C* - i tratti esterni ai centri abitati delle seguenti:
  - S.P. 18 della Val Conca,esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal P.R.G., nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal P.R.G. non meno di m. 300.

<sup>7</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - vigente

<sup>8</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - vigente

4. Sono *strade extraurbane locali - Tipo F* - tutte le restanti strade comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati.
5. Sono *strade urbane di quartiere - Tipo E* - le seguenti:
  - S.P. 31 (tratti di attraversamento degli abitati di S. Andrea e Fornace),
  - Strada di S. Clemente (tratto di attraversamento del capoluogo).
6. Sono *strade urbane locali - Tipo F* - tutte le altre strade interne ai centri abitati.

### **Art. 3.1.2 - Requisiti tipologici delle strade**

1. 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 seguenti schede grafiche 1,2 e 3, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alle schede 1 o 2; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 3. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.
3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
4. Salvo per ciò che riguarda la bretella di collegamento fra la S.P. 17 e la S.P. 35 con ponte sul Fiume Conca, indicata nella planimetria di PRG con la sigla "Vi-PRO",<sup>9</sup> le previsioni di P.R.G. relative alle strade 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 e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale.

### **Art. 3.1.3 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale**

1. **Usi ammessi** nelle zone destinate a sede stradale: f1, f2, b2.8, f8.  
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alla viabilità quali aree a verde di arredo stradale, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

---

<sup>9</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - vigente

2. **Tipi di intervento consentiti:** tutti.

3. **Prescrizioni:** Gli attraversamenti che la bretella di collegamento fra la S.P. 17 e la S.P. 35 con ponte sul Fiume Conca, indicata nella planimetria di PRG con la sigla “Vi-PRO”, opererà sul reticolo idrografico minore, dovranno essere eseguiti previa valutazione della pericolosità idraulica di ogni singolo corso d’acqua e previa acquisizione del nulla osta idraulico dell’ente competente, fermo restando il divieto ad effettuare tombinamenti in osservanza a quanto contenuto all’art. 41 del D.Lgs. 452/99 così come integrato dal D.Lgs. 258/00. Qualora il corso d’acqua non sia iscritto in nessun elenco, l’ente competente deve intendersi il Comune di San Clemente.

La realizzazione della bretella di collegamento fra la S.P. 17 e la S.P. 35 con ponte sul Fiume Conca, indicata nella planimetria di PRG con la sigla “Vi-PRO”, per le parti in cui tale infrastruttura ricade nelle fasce con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni e nelle fasce riparali ed arginali – così come definite all’art. 9, comma 1, lettere a), c) e d) delle norme di piano stralcio per l’assetto idrogeologico – integrazione – adottato dall’Autorità di bacino interregionale Marecchia-Conca con delibera del Comitato Istituzionale n° 11 del 15/12/04 ed approvato dalla Regione Emilia-Romagna con delibera della Giunta regionale n° 229 del 14/02/05 – e cartografate nella tavola 2.3.1 della predetta integrazione al piano stralcio – è subordinata al parere vincolante dell’Autorità di bacino interregionale Marecchia-Conca ai sensi dell’art. 9, comma 4, lettera b) delle stesse norme del piano stralcio – integrazione.<sup>10</sup>

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

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche fuori dal territorio urbanizzato 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. 3.1.1 ferme restando le eventuali maggiori ampiezze delle fasce indicate nelle planimetrie di P.R.G.. Relativamente alla bretella di collegamento fra la S.P. 17 e la S.P. 35 con ponte sul Fiume Conca, indicata nella planimetria di PRG con la sigla “Vi-PRO”, la profondità della fascia di rispetto stradale è quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione di cui all’Art. 3.1.1.<sup>11</sup>
2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al loro ampliamento 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. Sono ammessi gli usi b2.6,

<sup>10</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - vigente

<sup>11</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - vigente

f1.1, f2, oltre agli usi esistenti. L'uso b2.6 è ammesso nei limiti e con le prescrizioni di cui al relativo piano di settore.

Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, e in quelle destinate ad essere urbanizzate possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo stradale, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 1.7.2 comma 4), a parcheggi pubblici e privati.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Per costruzioni ad uso b2.6, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale. In tali edifici gli interventi di adeguamento delle altezze interne dei piani dell'edificio ai minimi previsti dalle Leggi o dai regolamenti non costituiscono AM e sono pertanto sempre consentiti, anche in deroga a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio.
4. 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.
5. Le fasce di rispetto stradale, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

#### **Art. 3.1.5 - Distanza dalle strade interne al perimetro del Territorio Urbanizzato**

1. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC, RI, AM di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
  - m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
  - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
  - m. 5 per le altre strade urbane locali;
2. È ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

#### **Art. 3.1.6 - Corridoi di salvaguardia**

1. Le planimetrie di PRG individuano, nelle tavole della serie 2, i corridoi di salvaguardia della viabilità di progetto quali ambiti funzionali ad assicurare l'attuabilità degli interventi infrastrutturali. Relativamente alla bretella di collegamento fra la S.P. 17 e la S.P. 35 con ponte sul Fiume Conca, indicata nella planimetria di PRG con la sigla "Vi-PRO", la profondità del corridoio di salvaguardia è fissata in 50 m per lato a partire dalla mezzeria della sede stradale individuata nella planimetria di PRG.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 81 del 16/11/06 (ponte Conca) - vigente

2. In tali corridoi di salvaguardia, fino all'approvazione della progettazione esecutiva dell'infrastruttura cui si riferiscono, sono ammessi esclusivamente interventi MO, MS, RC e D sugli edifici esistenti nonché la realizzazione di costruzioni, diverse dagli edifici, ad uso f1 ed f2.
3. Le norme del presente articolo prevalgono, in caso di contrasto, rispetto a quelle di cui al Titolo 4 delle presenti NTA.
4. Sono fatte salve le norme di cui al presente Capo 3.1 nonché quelle statali e regionali vigenti in materia di viabilità.

## CAPO 3.2 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE

### Art. 3.2.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Individuazione.** Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici da realizzare o mantenere. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
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 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 singolari, 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 singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.



## CAPO 3.3 - PARCHEGGI

### Art. 3.3.1 - Articolazione 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;*
    - 2.1) *di uso riservato (P2);*
    - 2.2) *di uso comune (P3);*
  - 3) *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 degli insediamenti. 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 all'art. 1.7.1..
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 e dell'intero sistema della viabilità urbana.
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, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.3.3 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del P.R.G. e del R.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

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 purché posta entro un raggio di 500 m. dall'unità edilizia e comunque in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale. Tali aree devono essere permanentemente asservite alla funzione di parcheggio pertinenziale.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del P.R.G., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge.
11. In taluni casi i parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P2), ossia parcheggi 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).
12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte al successivo Art. 3.3.3.;
  - 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. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici, e anche in quelli pertinenziali 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 e in quelli pertinenziali di uso comune P3 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 pertinenziale (P2 e P3) possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli.

4. Le aree a parcheggio pubblico (P1) sono invece sistemate a raso. Soluzioni di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, sono ammesse solo nel caso di opere pubbliche realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale attraverso l'intervento diretto convenzionato di cui all'art. 1.4.3, comma 2, delle presenti norme.
5. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati negli rispetto degli articoli 1.7.2 e 2.1.3.
6. 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. 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.

### **Art. 3.3.3 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)**

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, nonché negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi RE qualora comportino la demolizione integrale e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati 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 SU dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).
3. Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. 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.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. 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 il nuovo uso.

7. 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.

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

**- usi a, b2.1, b3, d1:**

un posto auto ogni 50 mq. di SU con un minimo di un posto auto ogni unità immobiliare ad uso residenziale<sup>13</sup>; possono essere di tipo P2.

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

1 p.a. ogni 50 mq. di SU, tutti di tipo P3.

**- usi b1, b4.5:**

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

**- usi b2.3, b2.4, b2.5:**

la quantità di parcheggi pertinenziali, tutti di tipo P3, deve rispettare le "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" emanate al riguardo della Regione Emilia-Romagna.

**- usi b2.6, b2.9, c, d4:**

1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto 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 posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
- 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF

Tutti posti auto devono essere di tipo P3.

**- usi b5.2, b5.3, b6, f5:**

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

**- usi e1, e2, d3:**

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

---

<sup>13</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

**- usi e3:**

numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

## TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

### CAPO 4.1 - ZONE URBANE ESISTENTI

#### Art. 4.1.1 - Zone A - Centri storici

1. La zona A comprende i centri storici di S. Clemente, Agello e Castelleale, delimitati ai sensi dell'Art. 36 della l.r. 47/78 e successive modificazioni.
2. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** 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.
3. **Categoria A1** (ovvero "restauro scientifico" ex l.r. 47/78): 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.A:**

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 interventi 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.B:**

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.C:**

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. Tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- RE.

Successivamente all'intervento RE sono ammissibili inoltre MS e RC.

18. **Sottocategoria A2.D:**

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 edilizi effettuabili sono:

- MO;
- D;
- tutti gli interventi limitatamente a:
  - . costruzioni interrato,
  - . manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....),
  - . infrastrutture.

21. **Sottocategoria A2.E:**

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...);
    - 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.A:**  
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;
    - le 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.B:**  
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.

31. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- RE;
- D e RI, anche con spostamento del sedime, esclusivamente nell'ambito di un progetto unitario esteso all'intero comparto individuato nella planimetria di P.R.G., da assoggettare a Piano di Recupero.

Successivamente all'intervento RI sono ammissibili inoltre MS, RC.

32. **Superfetazione.** Per superfetazioni si intendono gli ampliamenti dell'organismo edilizio prive di valore architettonico che abbiano determinato una dequalificazione dell'organismo edilizio in termini igienici (illuminazione e ventilazione dei locali) o in termini di lettura dei caratteri tipologici originari. Ad esempio: servizi igienici esterni, realizzazione di vani accessori nelle aree libere del lotto (baracche, tettoie, capannoni) o attraverso la copertura di aree cortilive, e simili.

Non sono considerate superfetazioni gli interventi posteriori alla costruzione originale dell'edificio che abbiano dato luogo ad una sua organica ed unitaria trasformazione o ampliamento.

33. **Usi ammissibili.** a, b1, b2.1, b2.7, b2.8, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3, b5, e1, f2, f5, f8.

Per tutti gli edifici soggetti a categoria di tutela A1 o A2 l'ammissibilità del singolo uso deve essere verificata anche in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accoglierlo, nel rispetto delle sue caratteristiche architettoniche tipologiche e distributive; per tale giudizio il Sindaco si avvale del parere della C.E.. Con il Piano di Recupero possono essere precisati gli usi ammissibili in ciascuna unità edilizia.

34. **Modalità di attuazione degli interventi.** Il P.R.G. si attua mediante strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo, che può consistere in piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, piano per l'edilizia economica e popolare, piano di recupero di iniziativa pubblica, piano di recupero di iniziativa privata.

Ove la planimetria del P.R.G. indichi il perimetro di un Piano di Recupero non sono ammessi interventi edilizi diretti che eccedano la manutenzione ordinaria fino all'approvazione di un Piano di Recupero che comprenda gli immobili interessati.

Il P.d.R. può precisare i limiti delle unità edilizie e delle unità di intervento sulla base del rilievo topografico e della situazione catastale.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere estesi a riguardare interamente le unità edilizie comprensive delle aree coperte di pertinenza, come individuate nella Tav. 5 del P.R.G..

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.

35. **Tutela delle mura storiche.** Le mure storiche del capoluogo come di massima indicate nella cartografia di piano, anche se inglobate o facenti parte di altri edifici sono assoggettate alla categoria di tutela A1 (ovvero “restauro scientifico” ex l.r. 47/78).

Qualora le mura storiche o parti di esse siano ricomprese in unità minime di intervento, gli interventi edilizi, con esclusione della M.O., sono subordinati al restauro scientifico della porzione di mura interessate.

Le opere di consolidamento strutturale per le U.E. che inglobano porzioni di mura storiche devono essere eseguiti con tecniche tradizionali, ovvero con l’uso di mattoni e malte. E’ proibito l’uso di cemento armato per le strutture e consolidamenti verticali. E’ proibito l’uso di cemento in vista.

36. **Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo.** Gli interventi sulle aree per la viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino di pavimentazioni in materiali tradizionali, quali ciottoli, pietra naturale o laterizio, nonché degli elementi complementari e di arredo, quali paracarri, tombini, soglie, lampioni. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti o giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali.

Non è consentito ricoprire con manto bituminoso, pavimentazioni preesistenti, in ciottoli, pietra, laterizio, terra battuta.

La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni nonché la loro messa in opera dovranno rapportarsi alle forme e ai metodi di derivazione storica.

37. **Prescrizioni sui materiali e i componenti.**

Nelle facciate degli edifici non è ammesso l’uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e tipici della zona.

In particolare dovrà escludersi l’uso di:

- cemento armato a “faccia vista”;
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- infissi in alluminio o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale (esse sono consentite solo se preesistenti, nel caso di negozi o comunque vani al piano terreno);
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra cornici o elementi di decoro, ecc.;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio.

I paramenti murari di mattoni a vista dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

Le strutture di elevazioni in muratura di pietrame o in muratura mista di pietrame e laterizio con ricorsi di mattoni dovranno essere intonacate, fatta eccezione per quelle murature in pietra originariamente costruite per essere a faccia vista. Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Per i negozi e per le aperture atipiche sono consentiti infissi in ferro verniciato, non riflettente.

La sostituzione di solai in legno con solai di altri materiali è ammessa nelle unità edilizie di categoria A3; nelle unità edilizie di categoria A1 e A2 è ammessa esclusivamente in caso di dimostrata necessità di consolidamento strutturale non risolvibile in modo soddisfacente con strutture in legno e comunque previo parere favorevole della C.E..

38. **Prescrizioni sulle coperture.** La morfologia delle coperture dovrà rimanere invariata o essere ripristinata nelle sue forme originali nel caso abbia subito modifiche incongrue; lo stesso vale per gli sporti di gronda (misura della sporgenza, materiali e forma degli elementi strutturali e decorativi).

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica adiacente all'intervento edilizio.

E' ammessa l'apertura di lucernai a raso della falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei sottotetti abitabili e 1/50 dei sottotetti non abitabili e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1.40.

Non è ammessa la realizzazione di abbaini sporgenti dalle falde dei tetti, né di terrazzini incassati nelle falde stesse.

I manti di copertura devono essere in coppi di laterizio.

39. **Prescrizione sulle aperture a piano terreno.** Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi o autorimesse 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 assoggettate a categoria di tutela A1 è ammesso solo il ripristino di aperture e accessi preesistenti. Non sono soggette alle limitazioni di cui al presente comma le unità edilizie assoggettate a categoria di tutela A3, né i fronti interni delle unità edilizie assoggettate a categoria di tutela A2B fermo restando che tali aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata.

40. **Prescrizioni sulle insegne.** Non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Sono ammesse insegne o targhe appesa all'esterno del vano di accesso, purché non luminose, e su parere favorevole della Commissione Edilizia. 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.

#### Art. 4.1.2 - Zone B1 - Zone prevalentemente residenziali sature

1. 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. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.7, b3, b4, b5, e1. Ulteriori usi consentiti solo in quanto già legittimamente in essere: b2.2, b2.9.
3. **Tipi di intervento consentiti:**
  - MO, MS, RC, RE, D, CD e AM senza aumento di SU;
  - RI con SU non superiore a quella preesistente e  $H_{max} = 8$  m, o = H preesistente, se superiore a 8 m.
4. **Modalità di intervento:** di norma intervento edilizio diretto.

#### 5. **Sottozona B1.1** (Fornace)

Oltre agli interventi ammessi nelle zone B1, in tale sottozona è ammesso anche l'intervento AM, senza che questo sia subordinato al rispetto di un  $U_f$  max, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'edificio esistente deve avere non più di un piano fuori terra;
- l'intervento deve prevedere unicamente la sopraelevazione di un solo piano; il profilo del nuovo piano dovrà inoltre essere contenuto nel profilo del piano esistente;
- la sopraelevazione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle norme sulle distanze stabilite dal regolamento edilizio.

I fabbricati, ancorchè non compresi entro i limiti di sottozona, che alla data del 17/07/97 costituivano pertinenze staccate dagli edifici ricadenti in tale sottozona, sono assoggettabili ad interventi di RI purchè tali interventi prevedano l'accorpamento delle predette pertinenze all'edificio principale. Tali interventi dovranno comunque armonizzare le caratteristiche del nuovo edificio risultante dalla ricostruzione a quelle del fabbricato principale.

#### 6. Sottozona B1.2

Oltre agli interventi ammessi nelle zone B1, in tale sottozona è ammesso anche l'intervento AM, fermo restando che tale intervento è consentito per realizzare nell'edificio non più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti ed alle seguenti condizioni:

- SU max = mq 200 per l'uso a.1;
- H max = 6,50 ml, oppure H max = H esistente, se superiore a 6,50 ml,
- rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati secondo RE.

<sup>14</sup>

7. Qualora sia permesso il tipo di intervento RI mediante intervento edilizio diretto non è in ogni caso consentito il superamento dell' $U_f$  max di 1,67 mq/mq.

---

<sup>14</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

### **Art. 4.1.3 - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento**

1. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.7, b3, b4, b5, e1. Ulteriori usi consentiti solo in quanto già legittimamente in essere: b2.2, b2.9.

2. **Tipi di intervento consentiti:**

- MO, MS, RC, RE, D, CD;
- AM, RI, NC con UF max = 0,38 mq./mq. e H max = 8 m;
- RI con UF max = UF preesistente se superiore a 0,38 mq./mq..

3. **Modalità di attuazione:**

- intervento edilizio diretto;
- intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'Art. 1.4.3, comma 2, ove prescritto nelle tavole di P.R.G..

4. **Sottozona B2.1 (S.Andrea)**

*Modalità di attuazione:* Intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'Art. 1.4.3, comma 2;

*Prescrizioni progettuali:* La convenzione dovrà contenere l'obbligo di cessione delle due porzioni destinate a viabilità e la cessione del parcheggio pubblico (P1) di cui al capo 3.3 delle presenti norme, nell'area individuata nella tavole di P.R.G. con la lettera a).

5. **Sottozona B2.2 (S.Andrea – Via Maggio)**

- AM, RI, NC con UF max = UF esistente + 500 mq oltre a 85 mq destinati alla trasformazione di SAC esistente in SU e H max = 8 m

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'Art. 1.4.3, comma 2;

Prescrizioni progettuali: La convenzione dovrà contenere l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per l'allargamento delle sedi stradali, come individuate nelle planimetrie del piano regolatore. La cessione dovrà avvenire nei termini di validità del titolo abilitativo all'effettuazione degli interventi previsti dal piano.<sup>15</sup>

6. **Sottozona B2.2 (a+b) (Agello)**

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'art. 1.4.3, comma 2.

Indici e parametri di intervento:

Per B2.2.a : SU max 160 mq

Per B2.2.b : Uf max = 0,10 mq./mq.

H max = 6,50 m.

---

<sup>15</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 33 del 27/02/07 (variante B6) - vigente

Prescrizioni progettuali:

E' prescritta la realizzazione e cessione gratuita del Parcheggio Pubblico, come indicato nelle tavole di P.R.G. e comunque in misura minima pari a 2 posti auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo.

Relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, l'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli A-23, A-24 e A-26 del Capo A-V della L.R. 20/2000.

Il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo per ciascun fabbricato è definito in due.

Il progetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie dell'area dovrà prevedere l'allacciamento all'impianto di depurazione dei reflui; solo qualora, a seguito di una attenta valutazione tecnico economica si escluda la possibilità di collettamento, è consentita la realizzazione di un "trattamento appropriato" conforme alle disposizioni di legge in materia (D.Lgs. N. 152/99 e s.m.; delib. CD n. 173/01 e delib. GR n. 1053/03 ).<sup>16</sup>

**7. Sottozona B2.3 (Castelleale)**

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'art. 1.4.3, comma 2.

Indici e parametri di intervento:

Uf max = 0,10 mq./mq. da computarsi sia sulla zona di completamento che sulla zona a verde pubblico, con prescrizione di ubicare i fabbricati unicamente in zona di completamento.

H max = 6,50 m.

Prescrizioni progettuali:

E' prescritta la realizzazione e cessione gratuita del Parcheggio Pubblico, come indicato nelle tavole di P.R.G. e comunque in misura minima pari a 2 posti auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo.

Relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, l'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli A-23, A-24 e A-26 del Capo A-V della L.R. 20/2000.

Il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo per ciascun fabbricato è definito in quattro.

E' prescritta in sede di stipula della Convenzione la cessione a titolo gratuito della zona con destinazione a Verde pubblico.

Il progetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie dell'area dovrà prevedere l'allacciamento all'impianto di depurazione dei reflui; solo qualora, a seguito di una attenta valutazione tecnico economica si escluda la possibilità di collettamento, è consentita la realizzazione di un "trattamento appropriato" conforme alle disposizioni di legge in materia (D.Lgs. N. 152/99 e s.m.; delib. CD n. 173/01 e delib. GR n. 1053/03 ).<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

<sup>17</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente



#### 8. Sottozona B2.4 e B2.5 (Cevolabbate)

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'art. 1.4.3, comma 2.

Indici e parametri di intervento:

Uf max = 0,10 mq./mq.

H max = 6,50 m.

Prescrizioni progettuali:

E' prescritta la realizzazione e cessione gratuita del Parcheggio Pubblico, come indicato nelle tavole di P.R.G. e comunque in misura minima pari a 2 posti auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Laddove non espressamente indicato nelle tavole di P.R.G. la dotazione di parcheggi pubblici – nella misura minima prima indicata – dovrà essere reperita lungo il lato del lotto confinante con la strada pubblica.

Relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, l'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli A-23, A-24 e A-26 del Capo A-V della L.R. 20/2000.

Il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo per ciascun fabbricato è definito in quattro.

Il progetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie dell'area dovrà prevedere l'allacciamento all'impianto di depurazione dei reflui; solo qualora, a seguito di una attenta valutazione tecnico economica si escluda la possibilità di collettamento, è consentita la realizzazione di un "trattamento appropriato" conforme alle disposizioni di legge in materia (D.Lgs. N. 152/99 e s.m.; delib. CD n. 173/01 e delib. GR n. 1053/03 ).<sup>18</sup>

#### 9. Sottozona B2.6 (Cevolabbate)

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'art. 1.4.3, comma 2.

Indici e parametri di intervento:

Su max = 200 mq.

H max = 7,50 m.

Prescrizioni progettuali:

E' prescritta la cessione gratuita delle aree necessarie al completamento della rotonda del Comparto C.12, all'incrocio con Via Montecasale.

E' prescritta la realizzazione di un edificio con un numero massimo di 2 unità immobiliari ad uso abitativo.<sup>19</sup>

10. Qualora sia permesso il tipo di intervento RI mediante intervento edilizio diretto non è in ogni caso consentito il superamento dell'Uf max di 1,67 mq/mq.

<sup>18</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

<sup>19</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

**Art. 4.1.4 - Zone B3 - Zone prevalentemente residenziali di completamento ad elevata densità**

1. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.7, b3, b4, b5.1, b5.2, e1. Ulteriori usi consentiti solo in quanto già legittimamente in essere: b2.2, b2.9.
2. **Tipi di intervento consentiti:**
  - MO, MS, RC, RE, D, CD;
  - AM, RI, NC con UF max = 0,5 mq./mq. e H max = 8,50 m.
  - RI con UF max = UF preesistente se superiore a 0,5 mq./mq. e H max = 10,50 m.
3. **Modalità di intervento:**  
intervento edilizio diretto.
4. Qualora sia permesso il tipo di intervento RI mediante intervento edilizio diretto non è in ogni caso consentito il superamento dell'Uf max di 1,67 mq/mq.

**Art. 4.1.5 - Zone B4 - Zone prevalentemente residenziali in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati**

1. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.7, b3.1, b4, b5, e1, f2 (salvo norme più restrittive contenute nei piani attuativi vigenti, fino alla data di scadenza della relativa convenzione).
2. **Tipi di intervento consentiti:** tutti, nei limiti e con le prescrizioni contenute nel Piano attuativo vigente; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria, se non nei limiti di cui alla l.r. n. 46/88 art. 3, e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.  
Dopo la scadenza del piano attuativo vigente sono ammessi tutti gli interventi senza aumento della potenzialità edificatoria massima prevista dal Piano Attuativo.
3. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
4. Qualora sia permesso il tipo di intervento RI mediante intervento edilizio diretto non è in ogni caso consentito il superamento dell'Uf max di 1,67 mq/mq.

**Art. 4.1.6 - Zone B5 - Zone di ristrutturazione e/o di saturazione all'interno del tessuto urbano**

1. Tali zone riguardano porzioni di territorio urbano per le quali si richiede un intervento di ristrutturazione ovvero di integrazione del tessuto urbano, previa demolizione totale o parziale degli edifici esistenti, sulla base di un piano urbanistico attuativo, esteso, quanto meno, a ciascuno dei comparti individuati e numerati nelle planimetrie di P.R.G..

In ciascun comparto le planimetrie del P.R.G. individuano porzioni edificabili (o riedificabili), porzioni destinate a strade, e porzioni destinate ad essere sistemate e cedute ad uso pubblico quali standards urbanistici P1 ed U, ai sensi dell'Art. 1.7.1. e 1.7.2. Si applicano le norme di cui al comma 4 dell'Art. 4.2.1.

2. **Usi ammissibili** in generale: a, b1, b2.1, b2.2, b2.7, b2.8, b3.1, b3.3, b4, b5, e1, f2, f5, salvo indicazioni diverse specificate al punto seguente per ciascuno comparto.
3. **Modalità di attuazione:** Piano Urbanistico attuativo (si applicano gli artt. 1.7.1 e 1.7.2).
4. **Tipi di intervento consentiti:**  
tutti, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni e indirizzi progettuali specificati di seguito per ciascun comparto.
5. Qualora sia permesso il tipo di intervento RI mediante intervento edilizio diretto non è in ogni caso consentito il superamento dell'Uf max di 1,67 mq/mq.
6. **Comparto 1** - Località: Fornace  
ST = mq. 5960  
UT = 0,23 mq/mq  
SU max = 1371 mq.  
H max = 10,50 m.  
H max = m. 8,50 per i nuovi edifici.  
USI: oltre a quelli di cui al comma 2 sono ammessi gli usi b2.5 e b2.9.  
La quota di standard relativa alle aree U può essere monetizzata.
7. **Comparto 2** - Località: Fornace  
ST = 17.050  
SU max edificabile = 800 mq., oltre a quanto ricavabile dalla ristrutturazione dell'edificio principale assoggettato a categoria di tutela A3.A.  
H max = m. 8,50 per i nuovi edifici.  
USI: oltre a quelli di cui al comma 2 sono ammessi inoltre: b2.5 e b2.9.  
L'intervento è da attuare tramite Piano di Recupero.  
*Prescrizioni progettuali:*  
Il P.d.R. deve prevedere l'allargamento delle due strade di accesso come indicato in planimetrie e l'abbattimento delle costruzioni preesistenti non vincolate dal P.R.G.  
L'edificio della ex-fornace dovrà essere ristrutturato senza modificarne la sagoma, conservando o ripristinando l'intero perimetro murario esterno e la partitura delle aperture.  
E' consentita la sostituzione integrale del coperto anche con apertura di lucernai a raso o cavedi incassati. Il manto di copertura dovrà essere in coppi.  
Gli interventi di recupero dell'edificio della ex fornace devono essere attuati preliminarmente o contestualmente alle nuove costruzioni ammesse nel comparto; tale obbligo deve essere espressamente contenuto nella convenzione da stipularsi per l'attuazione del comparto.

8. **Comparto 3** - Località: S. Andrea

ST = mq. 7030

UT = 0,35 mq/mq

SU max = 1968 mq.

H max = 10,50 m.

USI: oltre a quelli di cui al comma 2 è ammesso l'uso b2.9.

*Prescrizioni progettuali:*

Si prescrive:

- la demolizione totale o parziale degli edifici preesistenti;
- l'allargamento delle strade adiacenti;
- la cessione di una fascia a verde naturale lungo il rio Acquaviola;

9. **Comparto 4** - Località: S. Andrea

ST = mq. 2480

UT = 0,40 mq/mq

SU max = 992

H max = 10,50 m.

*Prescrizioni progettuali:*

Si prescrive la realizzazione di un parcheggio lungo la strada e la cessione di fascia a verde con percorso pedonale pubblico come da planimetria; la quota di standard che dovesse eccedere la realizzazione di quanto sopra può essere monetizzata. Si prescrive inoltre che venga ceduta una sala ad uso pubblico di 50 mq. al piano terra.

10. **Comparto 5** - Località: S. Andrea

ST = mq. 2620

UT = 0,23 mq/mq

SU max = 603 mq.

H max = 10,50 m.

*Prescrizioni progettuali:*

Si prescrive l'allargamento della Via Annibolina, la realizzazione di una fascia a verde della larghezza di m. 4 con percorso pedonale, la realizzazione di un parcheggio nella posizione e forma indicata.

11. **Comparto 24** - Località: S. Andrea

ST = mq. 1800

UT = 0,25 mq/mq

H max = 10,50 m.

*Prescrizioni progettuali:*

si prescrive: - la cessione e realizzazione delle corrispondenti quote di standard urbanistici nelle posizioni indicate in planimetria

12. **Comparti 25a e 25b** - Località: S. Andrea

ST = mq. 3450

UT = 0,19 mq/mq + SU preesistente

H max = 10,50 m.

*Prescrizioni progettuali:*

si prescrive: la cessione e realizzazione delle corrispondenti quote di standard urbanistici nelle posizioni indicate in planimetria fatta salva la nuova strada di collegamento con il comparto C10 per la quale è prevista la sola cessione dell'area. L'attuazione potrà avvenire separatamente per ciascuno dei due comparti tramite due distinti P.U.A. approvati ai sensi delle vigenti leggi, fermo restando che dovrà essere comunque predisposto un unico progetto di utilizzazione coordinata delle aree da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

13. **Comparto 26** - Località: S. Andrea

ST = mq. 2860

UT = 0,19mq/mq + SU preesistente

H max = 10,50 m.

Prescrizioni progettuali:

si prescrive: la cessione e realizzazione delle corrispondenti quote di standard urbanistici nelle posizioni indicate in planimetria fatta salva la nuova strada di collegamento con il comparto C10 per la quale è prevista la sola cessione dell'area

14. **Comparto 27** - Località: S. Andrea

ST = mq. 4150 + SU preesistente

UT = 0,19 mq/mq

H max = 8,50 m.

Prescrizioni progettuali:

si prescrive: la cessione e realizzazione delle corrispondenti quote di standard urbanistici nelle posizioni indicate nella planimetria

15. **Comparto 28** - Località: S. Andrea

ST = mq. 3730

UT = 0,19mq/mq + SU preesistente

H max = 7,00 m.

Prescrizioni progettuali:

si prescrive: la cessione e realizzazione delle corrispondenti quote di standard urbanistici nelle posizioni indicate nella planimetria e l'allargamento della Via Giolitti

16. **Comparto 29** - Località: S. Andrea

ST = mq. 1800

UT = 0,19mq/mq + SU preesistente

H max = 8,50 m.

*Prescrizioni progettuali:*

si prescrive: - la cessione e realizzazione delle corrispondenti quote di standard urbanistici

17. **Comparto 30** - Località: S. Andrea

ST = mq. 2100

UT = 0,19 mq/mq + SU preesistente

H max = 5 m.

La quota di standard relativa alle aree U può essere monetizzata.

## 18. Comparti 31 – 32 – 33 – 34 - Località: S. Andrea

La zona è destinata a D1 “Zone per attività produttive in essere”. Gli usi ammissibili sono normati dall’art. 4.1.7 ed i tipi di intervento consentiti sono: MO, MS ed RC. Non è consentito alcun incremento delle potenzialità edificatorie per gli usi di cui sopra.

Per queste zone è consentita la trasformazione da Uso Produttivo ad Uso Residenziale (usi a, Cap. 1.6 delle N.T.A.), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Ut = 0,20 mq./mq. + 200 mq. di SU per l’Amministrazione Comunale (vedi prescrizione)

H max = 7,50 m.

### Prescrizioni progettuali

I materiali e la coloritura delle superfici di pubblico godimento dovranno essere consoni ai luoghi ed alle tradizioni locali e dovranno essere indicate nelle tavole di Piano Attuativo.

La superficie fondiaria e le relative potenzialità edificatorie debbono essere distribuite in modo omogeneo nell’ambito del Comparto.

In aggiunta alle superfici delle sedi stradali e di quelle per standards urbanistici di cui al Capo 1, punto 7 delle presenti N.T.A., la Convenzione dovrà prevedere l’obbligo di cessione gratuita all’Amministrazione Comunale di un lotto di terreno edificabile di almeno 700 mq. con potenzialità edificatoria minima pari a 200 mq. di SU, da computarsi in aggiunta all’UT sopra indicato. La localizzazione di tale lotto sarà concordata con l’Amministrazione Comunale in sede di redazione dello strumento attuativo.

Nella computazione degli standards urbanistici per i parcheggi pubblici, si deve prevedere almeno un posto auto per ogni unità immobiliare prevista ad uso abitativo

In fase di attuazione dovrà essere considerata la compatibilità delle nuove residenze con le aree produttive e/o le infrastrutture stradali esistenti/di progetto, valutando con particolare attenzione le eventuali criticità derivanti dalle medesime aree/attività confinanti l’area oggetto di previsione, al fine di verificare il rispetto dei limiti di emissione acustica nonché di tutelare i ricettori esistenti anche sotto il profilo della qualità dell’aria. In merito dovranno essere definite le opportune distanze utili a limitare la vicinanza tra zone residenziali e produttive; inoltre, si dovrà verificare la necessità di mettere in atto eventuali misure di tutela e/o prevedere opere di mitigazione al fine di minimizzare le possibili ricadute ambientali negative.

Relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, l’attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli A-23, A-24 e A-26 del Capo A-V della L.R. 20/2000.<sup>20</sup>

## **Art. 4.1.7 - Zone D1 - Zone per attività produttive in essere**

### **1. Usi ammissibili:**

---

<sup>20</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

- a1 per una SU max di mq. 100 ~~per ciascuna unità edilizia~~<sup>21</sup>;
- b2.5, b2.9, b.3.1, b3.2, c1, c2.

## 2. **Tipi di intervento consentiti:**

tutti, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- UF max = 0,5 mq/mq
- SP minima = 30% della SF (oppure = SP preesistente, se inferiore al 30%)
- H max = 10 m.

## 3. **Modalità di intervento:**

- di norma intervento edilizio diretto;
- Piano Particolareggiato qualora la zona sia ricompresa nel perimetro di un comparto di attuazione; in questo caso l'indice di utilizzazione è territoriale, ossia si applica sull'intera superficie ricompresa nel comparto e devono essere ceduti gli standards previsti nel caso di Piano Particolareggiato, ai sensi degli artt. 1.7.1 e 1.7.2.

## 4. **Zona D1.1** (Industria ceramica)

### **Usi ammissibili:**

- b2.9, b.3.1, b3.2, c1.

### **Tipi di intervento consentiti:**

tutti, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- UF max = 0,55 mq/mq solo per Su destinata all'attività produttiva.
- SO max = 60% della SF
- H max = 10 m salvo che per la realizzazione di volumi tecnici strettamente indispensabili.

### **Modalità di intervento:**

di norma intervento edilizio diretto;

### **Prescrizioni:**

La quota di standard relativa alle aree U e P può essere monetizzata.

Sono consentite le destinazioni d'uso b2.1, b2.2 e b2.5 per non più del 10% della Su edificabile e, in ogni caso, per non più di 500 mq.

Alla richiesta della prima concessione di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione, dovrà essere allegato un progetto di sistemazione complessiva dell'area che, in relazione alle caratteristiche del paesaggio e allo sviluppo urbano del contesto circostante, sia finalizzato al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e alla mitigazione dell'impatto con particolare riferimento alle zone di rispetto cimiteriali, a quelle di tutela fluviale e di connessione con le restanti parti dell'abitato.

---

<sup>21</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

Dovranno comunque osservarsi le norme di cui all'Art. 26 - comma 8 del P.T.P.R.

Dovranno altresì essere rispettati i contenuti del programma di qualificazione e sviluppo aziendale approvato con delibera C.C. n.°34 del 27/06/96. In particolare all'atto della richiesta di concessione edilizia eccedente l'ampliamento della superficie attuale di 7.000 mq e corrispondente al secondo intervento di ampliamento previsto dal suddetto programma, dovrà essere presentato un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. per l'assunzione, da parte del richiedente la concessione edilizia, dell'obbligo di contribuzione alla realizzazione della nuova strada di accesso all'insediamento. Tale atto d'obbligo dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- l'ammontare ed i tempi di versamento del contributo per la realizzazione delle nuove infrastrutture;
- l'obbligo di destinare i versamenti afferenti il contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di nuove infrastrutture viarie;
- le condizioni di realizzabilità delle nuove infrastrutture viarie.

L'Amministrazione Comunale assicura, con le necessarie modalità che l'attuazione delle previsioni edificatorie relative al secondo intervento di ampliamento previsto dal suddetto programma sia contestuale e coordinata con la realizzazione della nuova infrastruttura viaria, individuata come necessaria per garantire una corretta accessibilità veicolare all'insediamento produttivo, il cui tracciato dovrà essere definito nell'ambito della Variante Generale al PRG vigente;

Per le nuove quote insediative dovrà essere salvaguardata al massimo possibile la permeabilità delle aree da urbanizzare.

Le superfici che tuttavia sarà necessario impermeabilizzare dovranno essere dotate di idonee reti di raccolta delle acque meteoriche da convogliarsi nella fognatura comunale secondo le disposizioni del regolamento comunale di fognatura.

Sono comunque vietati gli scarichi liberi sul suolo e sottosuolo di liquidi e altre sostanze non depurate provenienti dal ciclo di produzione delle aziende insediate evitando altresì, tramite l'adozione di opportuni accorgimenti, che le acque meteoriche che scorrono sulle superfici impermeabilizzate si infiltrino direttamente nel pozzo ad uso industriale esistente.

#### 5. **Zona D1.2** (Sala Bingo)

Valgono le stesse norme di cui ai precedenti commi 2 e 3 di questo articolo. Gli usi ammissibili sono i seguenti:

**Usi ammissibili:**

- oltre a quelli del comma 1 del presente articolo, anche gli usi b4.1 e b4.3, quest'ultimo limitatamente all'insediamento di una sala "Bingo".

#### 6. **Zona D1.3** (Chef Pronto Service)



Valgono le stesse norme di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 di questo articolo, escluso l'indice di utilizzazione fondiaria UF max. La SU max edificabile nel comparto di cui al presente comma è pari a mq 1.800. Il rilascio dell'atto abilitativo alla costruzione è subordinato al reperimento delle dotazioni di parcheggi pubblici P1 e pertinenziali P2 e P3 nelle misure prescritte rispettivamente, in funzione dell'uso insediato, dagli art. 1.7.1 e 3.3.3 delle presenti norme ed alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il soggetto attuatore si impegni alla loro realizzazione e cessione gratuita al Comune contestualmente alla costruzione degli edifici di cui al presente comma.<sup>22</sup>

#### 6 bis. Zona D1.3 (LAMAS)

##### **Usi ammissibili:**

- a1 per una SU max di mq. 3.370.
- b1, b2.1, b2.3, b2.5, b2.7, b2.9, b3.1, b3.2, b4.1, b4.3, b4.4, b4.5, b5.1, c1, c2.

##### **Tipi di intervento consentiti:**

tutti, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- UF max = 0,5 mq/mq
- SP minima = 30% della SF (oppure SP preesistente, se inferiore al 30%)
- H max = 10 m.

##### **Modalità di intervento:**

- intervento edilizio diretto convenzionato, previa stipula di un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/00.

##### **Prescrizioni:**

- realizzazione di nuova rotatoria sulla Via Tavoleto;
- soppressione del tratto terminale della Via Petrarca e sua immissione nella nuova rotatoria;
- realizzazione e cessione di un tratto di strada di arrocco, parallela alla via Tavoleto, con adiacenti parcheggi, verde e pista ciclabile;
- realizzazione e cessione di aree per parcheggi e verde pubblici.
- relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al Capo 1.7 delle norme di attuazione del piano regolatore generale
- dovranno essere previste opportune distanze tra gli insediamenti residenziali e le attività produttive (c1,c2) ed attività ricreative e di spettacolo (b4.3), al fine di evitare e/o minimizzare le eventuali criticità ambientali sui ricettori residenziali. Si dovrà, inoltre garantire il rispetto dei limiti di immissione definiti dalla normativa vigente nonché rispettare la conformità al Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale. Si specifica che, per quanto riguarda la tipologia

---

<sup>22</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 68 del 29/09/04 (variante FOM) - vigente

delle attività produttive ammesse , si dovranno tutelare le residenze dagli eventuali impatti derivanti da odori molesti ed emissioni atmosferiche.<sup>23</sup>

#### **Art. 4.1.8 - Zone D2 - Zone commerciali e terziarie**

##### **1. Usi ammissibili:**

- a1, per una SU max di mq. 100 ~~per ciascuna unità edilizia~~<sup>24</sup>;
- b1, b2.1, b2.2, b2.3, b2.5, b2.7, b2.9, b3, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, e1.

##### **2. Tipi di intervento consentiti:**

tutti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- UF max = 0,36 mq/mq
- H max = 10 m.
- SP minima = 30% della SF.

##### **3. Modalità di intervento:** (modificato con variante approvata con Delibera C.C. n. 57 del 22/04/2009)

di norma intervento edilizio diretto, salvo che la zona sia ricompresa in un perimetro di comparto da assoggettare a Piano urbanistico attuativo e salvo quanto disposto al seguente punto.

##### **4. Prescrizioni particolari:** (inserito da variante approvata con Delibera C.C. n. 57 del 22/04/2009)

nella parte di zona D2 in loc. Casarola compresa all'interno del perimetro del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera C.C. n. 41 del 26/05/1997 e successive varianti, si applicano le disposizioni del predetto piano particolareggiato, ancorché scaduto.

#### **Art. 4.1.9 - Zone D3 - Zone per attività produttive in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati**

##### **1. Usi ammissibili:**

- a1 per una SU max di mq. 100 ~~per ciascuna unità edilizia~~<sup>25</sup>;
- b2.5, b2.9, b3.1, b3.2 (salvo norme più restrittive contenute nei piani attuativi vigenti, fino alla data di scadenza della relativa convenzione). Nella zona D3 in località S. Andrea è ammesso inoltre l'uso b2.1 limitatamente alle unità immobiliari in cui esso è preesistente. Nella zona D3 in località Casarola sono ammessi inoltre gli usi c1 e c2.

##### **2. Tipi di intervento consentiti:**

tutti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- UF max = 0,50 mq/mq
- S.P. minima 30% della S.F.;
- H max: come definita nel P.P. vigente;

<sup>23</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 77 del 28/09/07 (variante LAMAS) - vigente

<sup>24</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

<sup>25</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

- superficie minima dell'Unità Edilizia: come definita dal Piano attuativo (salvo norme diverse contenute nei piani attuativi vigenti).

3. **Modalità di intervento:**

intervento edilizio diretto sulla base del Piano attuativo.

4. Qualora i piani attuativi approvati vengano sottoposti a varianti prima della data di scadenza della relativa convenzione, le relative norme possono eventualmente essere adeguate a quanto prescritto nel primo e nel secondo comma del presente articolo.
5. Nella zona D3 in località Casarola, l'attuazione delle previsioni del piano particolareggiato è subordinata alla verifica della presenza di reperti di interesse archeologico mediante una campagna di sondaggi da effettuarsi di concerto con la competente Soprintendenza per l'Emilia – Romagna di Bologna. All'esito di tale campagna di sondaggi, l'edificazione potrà avvenire esclusivamente nelle aree che detta Soprintendenza dichiarerà sterili dal punto di vista archeologico. A tal fine le eventuali modifiche al piano particolareggiato sono apportate mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

6. Nella zona D3.1 in località Casarola sono ammessi tutti i tipi d'intervento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf max = 0,6 mq/mq,
- Altezza max = 10,50 m,
- Distanze dai confini min = 5 m, Distanze dalle strade min = 6 m,
- Gli usi ammessi sono i seguenti: a1 per una SU max di mq. 120, b2.9, b3, c1, c2 ed fl.1,
- La modalità di attuazione è l'intervento edilizio diretto.<sup>26</sup>

**Art. 4.1.10 - Zone D5 - Zone per pubblici esercizi**

1. **Usi ammissibili**

- a1 per una SU max di mq. 100 ~~per ciascuna unità edilizia~~<sup>27</sup>;
- b2.7, e1.

2. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'Art. 1.4.3, comma 2.

3. **Tipi di intervento consentiti - tutti nel rispetto dei parametri** definiti nei commi che seguono per ciascuna zona numerata.

4. **Sottozona D5.1 (Cacarone)**

- UF max = 0,15 mq./mq.

<sup>26</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 90 del 28/12/04 (access esterni/Casarola/salvaguardia) - vigente

<sup>27</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

- H max = 8 m.

5. **Sottozona D5.2** (Fornace)

- UF max = 0,35 mq./mq.

- H max = 8 m.

6. **Sottozona D5.3** (Capoluogo)

- SU max = SU preesistente (alla data di adozione delle presenti norme) + mq. 300 attuabili esclusivamente con un intervento di ampliamento.

- H max = H preesistente

7. **Sottozona D5.4** (S. Andrea)

- UF max = 0,12 mq./mq.

- H max = 8 m.

8. **Sottozona D5.5** (Fornace)

- UF max = 0,35 mq./mq.

- H max = 8 m.

**Art. 4.1.11 - Zone G - Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici**

1. Le zone per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, individuate graficamente dal P.R.G., insieme con le aree a ciò destinate nei piani attuativi e da cedere al Comune quale standard urbanistico in applicazione dell'Art. 1.7.1, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle prescrizioni dell'Art. 46 della l.r. n. 47/78 e successive modificazioni.
2. **Usi ammissibili** - Nelle zone G sono previsti, nei limiti di cui al comma 4 i seguenti usi: b5, b4.2, f2.4, f8.  
Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: b2.7 (pubblici esercizi) e b2.8 (commercio al dettaglio ambulante), nonché, limitatamente alle aree sistemate a parcheggio, b2.6 (distributori di carburante).
3. **Modalità di attuazione**: intervento edilizio diretto.
4. **Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura**  
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del P.R.G. le zone G1 destinate alle diverse attrezzature e servizi ai fini del rispetto degli standards minimi di ciascun tipo di attrezzature. Con delibera del Consiglio Comunale possono però essere disposte modifiche nella dislocazione delle singole attrezzature nell'ambito delle zone G, fermo restando il rispetto degli standards minimi vigenti. Le attrezzature previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi

dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali di cui all'Art. 1.4.5., e/o concessioni di diritto di superficie.

Con riferimento ai simboli grafici diversi utilizzati nelle tavole del P.R.G. valgono le seguenti norme:

**a) zone per attrezzature civili (AC)**

usi ammessi: b5.1, b4.2;

interventi ammessi:

- MO, MS, RC, RE, CD;

- RI, AM, NC con i seguenti limiti:

UF max = 0,5 mq/mq.

H max = 10,50 m.

Q max = 40%.

**b) zone per attrezzature religiose (AR)**

usi ammessi: b5.2;

interventi ammessi:

- MO, MS, RC, RE, CD, D;

- RI, AM, NC con i seguenti limiti:

UF max = 0,5 mq/mq.

H max = 10,50 m., o = H preesistente, se superiore a 10 m.

SP min = 30%.

**c) zone per servizi scolastici (S)**

usi ammessi: b5.3;

interventi ammessi:

- MO, MS, RC, RE, CD, D;

- RI, AM, NC con i seguenti limiti:

UF max = 0,5 mq/mq.

H max = 10,50

SP min = 50%.

**d) zone per verde pubblico (V)**

usi ammessi: b5.4, b2.7, b2.8;

interventi ammessi:

- tutti con i seguenti limiti:

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 80%

**e) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (VS)**

usi ammessi: b5.4, b2.7;

interventi ammessi:

- tutti con i seguenti limiti:

UF max = 0,2 mq/mq.

SP min. = 60%.

In deroga a quanto disposto dal presente articolo, nell'area "VS" in località Capoluogo confinante con le vie Moretti, Pascoli e Diaz nonché con comparti B1, non è consentito alcun intervento di trasformazione edilizia od urbanistica.<sup>28</sup>

***f) zone per parcheggi pubblici (P)***

usi ammessi: f2.4, f8, b2.6, b2.8;

interventi ammessi:

tutti nel rispetto dei seguenti limiti:

- per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- per gli usi b2.8 e f8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;
- per l'uso b2.6: Uf max 0,01 mq/mq.

---

<sup>28</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

## CAPO 4.2 - ZONE DI NUOVO IMPIANTO URBANO

### Art. 4.2.1 - Norme generali

1. Nelle zone di nuovo impianto urbano (zone C, zona C2 e zone D4) valgono le seguenti norme generali.

#### 2. *Modalità di attuazione*

Il P.R.G. si attua attraverso l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso, quanto meno, a ciascuno dei comparti di attuazione individuati.

#### 3. *Analisi delle condizioni ambientali*

Il Piano attuativo, ad integrazione degli elaborati di cui al precedente art. 1.4.4., deve essere accompagnato dai seguenti elementi di analisi delle condizioni ambientali:

a) un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata dal P.P.. Con riferimento al D.P.C.M. 1/3/1991 e sue successive modificazioni o integrazioni, i livelli di rumore equivalenti da rispettare sono quelli prescritti per le seguenti classi:

- nelle zone C e C2: Classe II - Aree prevalentemente residenziali;
- nelle zone D4: Classe V - Aree prevalentemente industriali.

Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette;

b) verifica della capacità di portata della rete fognaria ove verranno recapitate le acque nere, rispetto ai nuovi carichi previsti. Nelle situazioni di criticità il Piano Attuativo dovrà prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, tutti gli interventi necessari a garantire le condizioni di deflusso, quali ad esempio: rifacimento dei collettori, impianti di sollevamento, ecc.; oppure tali opere, se riguardanti più comparti, saranno progettate dall'Amministrazione comunale e attribuite in forma di oneri di urbanizzazione ai diversi comparti interessati in proporzione alla rispettiva potenzialità edificatoria;

c) verifica della capacità dei recettori naturali o artificiali delle acque bianche in rapporto alla portata di piena e alle nuove impermeabilizzazioni previste.

Nelle situazioni di criticità il Piano attuativo dovrà prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, tutti gli interventi necessari a soddisfare le condizioni di deflusso, quali: eventuale risagomatura del ricettore a valle dell'insediamento, costruzione di vasche di laminazione delle piene, creazione di superfici disperdenti o depressioni esondabili, taratura delle caditoie, ecc.. Il P.P. dovrà inoltre prevedere la realizzazione delle opere necessarie alla raccolta delle acque di prima pioggia e al loro invio nella rete delle acque nere (vasche di decantazione, ecc.);

Il piano attuativo dovrà prevedere l'allacciamento dell'area all'impianto di depurazione dei reflui; solo qualora, a seguito di una attenta valutazione tecnico

economica si escluda la possibilità di collettamento, è consentita la realizzazione di un “trattamento appropriato” conforme alle disposizioni di legge in materia ( D.Lgs. N. 152/99 e s.m.; delib. CD n. 173/01 e delib. GR n. 1053/03).

In sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all’art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall’art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP 2007.

Per i nuovi insediamenti dovranno essere adottati sistemi costruttivi e materiali edilizi ecologicamente compatibili in ottemperanza alle disposizioni riguardo alla sostenibilità degli insediamenti previste dal titolo 10 delle NTA del PTCP 2007.<sup>29</sup>

#### **4. Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del P.R.G.**

Nelle zone C e D4 le tavole del P.R.G. indicano:

- a) le porzioni della zona entro le quali vanno collocate le nuove costruzioni previste;
- b) le porzioni della zona da sistemare come aree per standard di urbanizzazione; tali aree sono da sistemare prevalentemente come aree U di cui all’Art. 1.7.1, nonché 1.7.2 commi 3 e 4, ma possono eventualmente ospitare anche parcheggi pubblici P1;
- c) le porzioni delle zone da interessare con nuovi tracciati stradali.

Il Piano urbanistico attuativo, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate per lo specifico comparto negli articoli seguenti:

- può proporre soluzioni di distribuzione dell’edificazione difformi dalle indicazioni grafiche di cui alla precedente lettera a), purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alla tavola n. 2 del P.R.G.;
- può proporre soluzioni di dislocazione delle aree per standard difformi dalle prescrizioni grafiche di cui alla precedente lettera b), fermo restando che la loro superficie complessiva sia pari agli standard richiesti ai sensi dell’Art. 1.7.1., o, se superiore, pari alla superficie delle aree graficamente individuate dal P.R.G. (si veda anche l’ottavo comma dell’Art. 1.7.2);
- può proporre un posizionamento diverso dei tracciati stradali individuati nelle tavole di P.R.G. di cui alla precedente lettera c), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal P.R.G. e delle connessioni con la viabilità esterna al comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, che si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del P.R.G., nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell’ambito dell’approvazione del P.P., solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del P.R.G., sentiti i pareri dell’U.T. e della C.E..

#### **5. Superficie Territoriale**

La Superficie Territoriale (ST) a cui si applicano gli indici per il calcolo della Potenzialità edificatoria è quella compresa dal segno grafico continuo che delimita la zona o le zone B4, C, o D4; la misura della ST è espressa negli articoli che seguono,

---

<sup>29</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente



ai fini del dimensionamento del P.R.G., ma in sede attuativa può essere adeguata secondo le risultanze del rilievo topografico e della documentazione catastale.

#### **Art. 4.2.2 - Zone C - Zone di espansione prevalentemente residenziale**

1. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.7, b3.1, b4, b5, e1, f1.1, f2.2, f2.4.

Il Piano Particolareggiato dovrà definire la misura massima in cui sono consentiti gli usi b2.7 ed e1, ai fini del calcolo e della realizzazione degli standard relativi, ai sensi dell'Art. 1.7.1. In seguito non potranno essere rilasciate concessioni per interventi o autorizzazioni per cambi d'uso che determinino quote di tali usi superiori a quelle massime previste nel P.P., se non previa variante al P.P. stesso che provveda alla realizzazione e cessione degli standard aggiuntivi necessari.

2. **Tipi di intervento consentiti:**

tutti nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni progettuali di seguito dettate per ciascun comparto.

#### **3. Comparto 9 - Località S. Clemente:**

Parametri urbanistici

St = mq. 14.483

Ut = 0,15 mq./mq. + 200 mq. di SU per l'Amministrazione Comunale (vedi prescrizione)

H max = 7,50 m.

SP min. = 40% di St

#### Prescrizioni progettuali

Il tracciato viario riportato sulle tavole della Variante ha carattere indicativo e potrà motivatamente essere variato nel corso della elaborazione del piano attuativo. In tal caso dovrà essere comunque preservata la funzionalità e la continuità dell'asse stradale indicati. In ogni caso lungo tutto il tracciato dovranno essere reperite fasce di ambientazione sistemate a verde di profondità non inferiore a 5 metri per lato. Tale area potrà essere utilizzata per la localizzazione delle dotazioni di aree per verde pubblico, e dovranno essere rimessi a dimora gli ulivi il cui espianto si rendesse necessario per l'attuazione della variante.

In sede di elaborazione del Piano Attuativo il tracciato viario dovrà essere posizionato al di fuori del perimetro del deposito di versante da verificare come cartografato nella tavola D del PTCP 2007 preservando comunque la continuità dell'asse stradale.

La superficie fondiaria e le relative potenzialità edificatorie debbono essere distribuite in modo omogeneo nell'ambito del Comparto.

Il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo per ciascun fabbricato è definito in quattro.

I materiali e la coloritura delle superfici di pubblico godimento dovranno essere consoni ai luoghi ed alle tradizioni locali e dovranno essere indicate nelle tavole di Piano Attuativo.

In aggiunta alle superfici delle sedi stradali e di quelle per Standards Urbanistici di cui al Capo 1, punto 7, delle presenti N.T.A., la Convenzione dovrà prevedere l'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un lotto di terreno edificabile di almeno 700 mq., con potenzialità edificatoria minima pari a 200 mq. di SU, da computarsi in aggiunta all'UT sopra indicato. La localizzazione di tale lotto sarà concordata con l'Amministrazione Comunale in sede di redazione dello strumento attuativo.

La convenzione dovrà inoltre prevedere l'adeguamento e sistemazione della limitrofa strada Costa dei Frati, nel tratto antistante il comparto in questione, sulla base delle indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, l'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli A-23, A-24 e A-26 del Capo A-V della L.R. 20/00.

Al fine di assicurare la compatibilità delle previsioni di PRG con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, il piano attuativo:

- dovrà prevedere le opportune opere, da eseguirsi preliminarmente all'attuazione degli interventi edificatori e debitamente individuate negli elaborati di piano, atte ad intercettare e drenare le acque di infiltrazione nel sottosuolo;
- dovrà essere progettato in maniera da evitare riporti o sbancamenti non compatibili con l'assetto geomorfologico esistente. A tal scopo tali movimenti di terreno saranno indicativamente contenuti nell'altezza massima di m.2;
- dovrà infine prevedere che gli edifici siano disposti con la lunghezza massima parallela alle curve di livello e che abbiano fondazioni su pali attestanti nel substrato compatto.<sup>30</sup>

#### 4. **Comparto 10** - Località S. Andrea:

ST = mq. 24350

UT max = 0,19 mq./mq. + SU preesistente

H max = 10,50 m.

SP min = 50% della ST.

*Prescrizioni progettuali:* la viabilità deve essere progettata in forma coordinata con la sua prosecuzione nel comparto 11. E' posta a carico del comparto la realizzazione della viabilità prevista nei comparti B5-25 e B5-26. Tale onere sarà previsto in convenzione e dovrà essere attuato al momento della cessione delle aree relative a tale viabilità.

Poiché il comparto ricade su un'area con presenza di litotipi a caratteristiche meccaniche differenti, in fase esecutiva si dovrà evitare di impostare le fondazioni delle opere in previsione a cavallo dei due litotipi.

In sede di attuazione si dovrà verificare che la sezione del rio adiacente sia sufficiente a smaltire la piena monosecolare ed ubicare gli edifici a sufficiente distanza dal corso d'acqua, sia per l'eventuale rischio di alluvionamento, sia nel caso di erosioni di sponda particolarmente accentuate.

In sede di attuazione si dovranno eseguire fondazioni profonde per le costruzioni di una certa rilevanza.

---

<sup>30</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

5. **Comparto 11** - Località S. Andrea:

ST = mq. 11200

UT max = 0,19 mq./mq. + SU preesistente

H max = 10,50 m.

SP min = 50% della ST.

*Prescrizioni progettuali:* la viabilità deve essere progettata in forma coordinata con la sua prosecuzione nel comparto 10.

Poiché il comparto è posizionato su un conoide alluvionale che può indurre amplificazione dell'onda sismica, in fase esecutiva si dovrà assumere come coefficiente sismico di fondazione  $\epsilon$  il valore di 1,3 e si dovranno mettere in atto accorgimenti tecnici volti alla riduzione della probabile amplificazione sismica. Inoltre si dovrà evitare di impostare le fondazioni delle opere in previsione su litotipi aventi caratteristiche geomeccaniche marcatamente differenti.

In sede di attuazione si dovrà verificare che la sezione del rio adiacente sia sufficiente a smaltire la piena monosecolare ed ubicare gli edifici a sufficiente distanza dal corso d'acqua, sia per l'eventuale rischio di alluvionamento, sia nel caso di erosioni di sponda particolarmente accentuate.

In sede di attuazione si dovranno evitare consistenti riporti per non gravare i versanti caratterizzati da condizioni non ottimali e dovranno essere effettuati interventi di sistemazione idraulica e un attento controllo di ogni scarico d'acqua.

6. **Comparto 12** - Località S. Andrea:

ST = mq. 17450

UT max 0,19 mq./mq. + SU preesistente

H max = 10,50 m.

SP min = 50% della ST.

*Prescrizioni progettuali:* In sede di attuazione si dovranno eseguire fondazioni profonde per le costruzioni di una certa rilevanza.

7. **Comparto 13** - Località S. Andrea:

ST = mq. 5.000

UT max = 0,19 mq./mq. + SU preesistente

H max = 10,50 m.

SP min = 50% della ST.

8. **Comparto 14** - Località S. Andrea:

ST = mq. 18.050

UT max = 0,19 mq./mq. + SU preesistente

H max = 10,50 m.

SP min = 50% della ST.

9. **Comparto 21** - Località S. Andrea:

ST = mq. 4886

UT max = mq. 0,19 mq/mq.

H max = 10,50 m.

SP min = 40% della ST.

#### 10. **Comparto 23** - Località S. Andrea:

ST = mq. 18600.

SU max = 7.500 mq.

H max = 10,50 m.

SP min = 40% della ST.

D1 min. dalla limitrofa zona D4.19 = 10 m.

*Prescrizioni:* Il piano attuativo dovrà prevedere che 1/3 della SU sia realizzata in regime di edilizia convenzionata. Le aree sistemate a verde pubblico dovranno essere sistemate a parco e giardino. Le recinzioni di delimitazione dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a m 1,80, con eventuale muretto di base non superiore a m 0,40. Il piano attuativo dovrà contenere una specifica indagine preventiva circa la permeabilità locale del suolo, e prescriverà i provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento del suolo.

Le indicazioni contenute nelle planimetrie di PRG circa la forma e posizione del verde pubblico sono da considerarsi cogenti e pertanto il piano dovrà escludere, su di esse, la costruzione di edifici.

Il piano dovrà altresì prevedere la demolizione, da attuarsi entro il suo termine di validità, degli edifici situati rispettivamente nell'ambito degli adiacenti comparti D4-19 e B2 ed identificati nelle planimetrie di PRG da un asterisco.

#### 11. **Comparto 25** - Località S. Clemente

Parametri urbanistici

St = mq. 28.250

Ut = 0,10 mq./mq. + 200 mq. di SU per l'Amministrazione Comunale (vedi prescrizione)

H max = 7,50 m.

SP min. = 40% di St

Prescrizioni progettuali

Il tracciato viario riportato sulle tavole della Variante ha carattere indicativo e potrà motivatamente essere variato nel corso della elaborazione del piano attuativo. In tal caso dovrà essere comunque preservata la funzionalità e la continuità dell'asse stradale indicati.

In ogni caso lungo tutto il tracciato dovranno essere reperite fasce di ambientazione sistemate a verde di profondità non inferiore a 5 metri per lato. Tale area potrà essere utilizzata per la localizzazione delle dotazioni di aree per verde pubblico, e dovranno essere rimessi a dimora gli ulivi il cui espianto si rendesse necessario per l'attuazione della variante.

In sede di elaborazione del Piano Attuativo il tracciato viario dovrà essere posizionato al di fuori del perimetro del deposito di versante da verificare come cartografato nella tavola D del PTCP 2007 preservando comunque la continuità dell'asse stradale.

La superficie fondiaria e le relative potenzialità edificatorie debbono essere distribuite in modo omogeneo nell'ambito del Comparto.

Il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo per ciascun fabbricato è definito in quattro.

I materiali e la coloritura delle superfici di pubblico godimento dovranno essere consoni ai luoghi ed alle tradizioni locali e dovranno essere indicate nelle tavole di Piano Attuativo.

In aggiunta alle superfici delle sedi stradali e di quelle per standards urbanistici di cui al Capo 1, punto 7 delle presenti N.T.A., la Convenzione dovrà prevedere l'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un lotto di terreno edificabile di almeno 700 mq. con potenzialità edificatoria minima pari a 200 mq. di SU, da computarsi in aggiunta all'UT sopra indicato. La localizzazione di tale lotto sarà concordata con l'Amministrazione Comunale in sede di redazione dello strumento attuativo.

Relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, l'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli A-23, A-24 e A-26 del Capo A-V della L.R. 20/00.

Al fine di assicurare la compatibilità delle previsioni di PRG con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, il piano attuativo:

- dovrà prevedere le opportune opere, da eseguirsi preliminarmente all'attuazione degli interventi edificatori e debitamente individuate negli elaborati di piano, atte ad intercettare e drenare le acque di infiltrazione nel sottosuolo;
- dovrà essere progettato in maniera da evitare riporti o sbancamenti non compatibili con l'assetto geomorfologico esistente. A tal scopo tali movimenti di terreno saranno indicativamente contenuti nell'altezza massima di m.2;
- dovrà infine prevedere che gli edifici siano disposti con la lunghezza massima parallela alle curve di livello e che abbiano fondazioni su pali attestanti nel substrato compatto.<sup>31</sup>

## 12. Comparto 27 - Località S. Clemente

Parametri urbanistici

St = mq. 6.869

Ut = 0,19 mq./mq. comprensivo dell'edificato esistente

H max = 7,50 m. per le nuove edificazioni; nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente H max = 8,50

SP min. = 40% di St

Prescrizioni progettuali

E' prevista la demolizione degli edifici esistenti, ovvero la loro ristrutturazione edilizia finalizzata a rendere omogeneo il fabbricato in questione con i caratteri edilizi ed ambientali del tessuto urbanistico limitrofo

L'intervento dovrà essere unitariamente programmato nell'ambito di uno strumento attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata. Le opere di urbanizzazione di carattere stradale, tra le quali la rotonda all'incrocio tra via Prati e via Castello, esterne al comparto indicate nella scheda, sono di competenza dei soggetti attuatori dello stesso. Tra le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori vi è la realizzazione e cessione di locali al piano strada per SU non inferiore

---

<sup>31</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

a mq 120, da destinare a spazi collettivi e pubblici esercizi. Detta superficie non è computabile ai fini dell'indice di Ut sopra riportato.

Il Piano attuativo dovrà di conseguenza prevedere e quantificare le relative opere.

Il Piano attuativo dovrà compiutamente prevedere l'intervento di demolizione o ristrutturazione del fabbricato esistente e la relativa convenzione dovrà disciplinare i termini temporali dell'intervento fornendo congrue garanzie per la sua effettuazione.

Qualora nell'ambito del Piano Attuativo si preveda di localizzare parte dell'edificato nell'area attualmente ricoperta da essenze vegetali arboree, dovrà essere prodotta una puntuale relazione agronomica e/o forestale che attesti lo stato di detta vegetazione e le azioni compensative necessarie, anche in relazione alle vigenti disposizioni in materia.

La superficie fondiaria e le relative potenzialità edificatorie debbono essere distribuite in modo omogeneo nell'ambito del Comparto.

Il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo per ciascun fabbricato è definito in sei .

I materiali e la coloritura delle superfici di pubblico godimento dovranno essere consoni ai luoghi ed alle tradizioni locali e dovranno essere indicate nelle tavole di Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali. Dovrà essere previsto un equipaggiamento con attività integrative (ricettive, commerciali, direzionali, ricreative e di pubblico esercizio ) nella misura minima di mq 400 di SU, al netto della quota per opere di urbanizzazione. Tale equipaggiamento dovrà essere reperito all'interno di un organismo edilizio unitario; ed in caso di ristrutturazione dell'edificio esistente, questo dovrà essere destinato integralmente a tali attività; e la relativa residenza potrà occupare una quota marginale non superiore al 15% della SU di competenza dell'edificio stesso.

Il piano dovrà prevedere che l'edificio con destinazione commerciale dovrà avere un'area di transito e sosta pedonale aperta al pubblico rivolta verso le mura del centro storico;

Il piano attuativo dovrà contenere, oltre agli elementi richiesti dalle presenti norme, anche una valutazione previsionale del clima acustico ai sensi di Legge.

Relativamente alla sistemazione e cessione di standards urbanistici, l'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli A-23, A-24 e A-26 del Capo A-V della L.R. 20/00.

Al fine di assicurare la compatibilità delle previsioni di PRG con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, il piano attuativo:

- dovrà prevedere le opportune opere, da eseguirsi preliminarmente all'attuazione degli interventi edificatori e debitamente individuate negli elaborati di piano, atte ad intercettare e drenare le acque di infiltrazione nel sottosuolo;
- dovrà essere progettato in maniera da evitare riporti o sbancamenti non compatibili con l'assetto geomorfologico esistente. A tal scopo tali movimenti di terreno saranno indicativamente contenuti nell'altezza massima di m.2;

- dovrà infine prevedere che gli edifici abbiano fondazioni su pali attestanti nel substrato compatto. Essi saranno preferibilmente localizzati nella parete alta del versante.<sup>32</sup>

#### Art. 4.2.3 - Zone D4 - Zone di espansione produttive

##### 1. *Usi ammissibili:*

- a1 per una SU max di mq. 100 per ~~ciascuna unità edilizia~~ ciascun edificio<sup>33</sup>;
- b2.5, b2.6, b2.9, b3.1, b3.2, b4.3, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4 salvo diversa indicazione per ciascun comparto nei commi seguenti.

Il Piano Particolareggiato dovrà definire la misura massima in cui sono ammissibili l'uso b2.5 e l'insieme degli usi b3.1, b3.2, b4.3 e b4.4, ai fini del calcolo e della realizzazione degli standard relativi ai sensi dell'Art. 1.7.1. In seguito, non potranno essere rilasciate concessioni per interventi o autorizzazioni per cambi d'uso che determinino quote di tali usi superiori a quelle massime previste nel P.P., se non previa variante al P.P. che provveda alla realizzazione e cessione degli standard aggiuntivi necessari.

##### 2. *Tipi di intervento consentiti* - tutti nel rispetto dei seguenti parametri e limiti:

##### 3. *Comparto 16* - Località S. Andrea:

ST = mq. 26.000

UT max = 0,35 mq./mq.

H max = 10,50 m.

Il Comparto n. 16 è attuabile esclusivamente tramite un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ed è destinato al reinsediamento e ampliamento di attività artigianali e di servizio già insediate nel territorio comunale di S. Clemente. L'intero comparto dovrà essere progettato in modo da avere un unico accesso alla viabilità che lo attraversa.

##### 4. *Comparto 18* - Località S. Andrea:

ST = mq. 7350

UT max = 0,2 mq./mq.

H max = 10,50 m.

Usi ammissibili = b1; b2.1; b2.2; b2.5; b2.7; b3.1; b4.1; b4.2; b4.3; b5.

*Prescrizioni progettuali:* poiché il comparto è posizionato su un conoide alluvionale che può indurre amplificazione dell'onda sismica, in fase esecutiva si dovrà assumere come coefficiente sismico di fondazione  $\varepsilon$  il valore di 1,3 e si dovranno mettere in atto accorgimenti tecnici volti alla riduzione della probabile amplificazione sismica. Inoltre si dovrà evitare di impostare le fondazioni delle opere in previsione su litotipi aventi caratteristiche geomeccaniche marcatamente differenti.

In sede di attuazione si dovrà verificare che la sezione del rio adiacente sia sufficiente a smaltire la piena monosecolare ed ubicare gli edifici a sufficiente distanza dal corso

<sup>32</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 283 del 26/10/09 (varianti parziali al PRG) - vigente

<sup>33</sup> Variante approvata con delibera C.C. n° 74 del 28/09/07 (variante normativa) – in vigore

d'acqua, sia per l'eventuale rischio di alluvionamento, sia nel caso di erosioni di sponda particolarmente accentuate.

5. **Comparto 19** - Località S. Andrea:

ST = mq. 865.000

SU max = 450.000 mq.

H max = 11,00 m, ad eccezione di volumi tecnici e di particolari impianti tecnologici non diversamente organizzabili, per i quali non sono fissati limiti di altezza.

Usi ammissibili = b1, per un massimo di 5% di SU; b3; c1; c2.

*Prescrizioni:* Le previsioni della variante si attuano previo “accordo quadro” promosso dalla Provincia di Rimini e concluso tra la stessa Provincia ed i soggetti pubblici individuati dall'accordo territoriale siglato in data 13/02/01 tra i predetti Enti. L'accordo avrà per oggetto:

- l'assetto urbanistico dell'area, conformemente alle previsioni del presente piano;
- l'accessibilità ed il collegamento con la rete infrastrutturale territoriale e con gli altri insediamenti costituenti il “Parco di attività economiche”;
- i fondi perequativi di cui all'art. 15, comma 3, della L.R. 20/00;
- l'attuazione delle previsioni attraverso accordi istituzionali ed accordi con soggetti privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00;
- le più idonee forme di gestione unitaria dell'area, assicurate mediante una o più convenzioni con soggetti pubblici e/o privati ovvero attraverso la costituzione di consorzi e/o società miste;

Le indicazioni delle tavole di PRG relative alle zone di interesse pubblico all'interno della zona in oggetto sono da considerarsi cogenti.

L'assetto urbanistico dell'area sarà definito mediante accordo di programma da stipulare tra il Comune di San Clemente e la Provincia di Rimini, nel rispetto delle prescrizioni del piano regolatore e degli indirizzi risultanti dalla relazione illustrativa. Fino alla sottoscrizione dell'accordo di programma dell'area si applicano le disposizioni della zona agricola di pianura E1 di cui al capo 4.4 delle presenti norme, salva l'impossibilità di effettuare interventi di nuova costruzione e limitando quelli di recupero degli edifici esistenti a quelli MO, MS, RC.

Il ritombamento di laghetti o bacini di raccolta delle acque presenti all'interno del comparto dovrà avvenire sulla base di uno specifico studio che definisca i materiali da impiegare e la tecnica per il loro costipamento.

Le aree a parcheggio ed i piazzali di sosta dei veicoli devono essere pavimentate in modo tale da renderle completamente impermeabili; le acque meteoriche di “prima pioggia” (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) devono essere raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. Potranno essere permeabili le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.

**Art. 4.2.4 - Zone D10 - Zona per impianti sportivi**



### 1. **Usi ammissibili**

- a1 per una SU max di mq. 200;
- b4.2, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4.
- usi complementari: e1, per un massimo di 1000 mq di SU e b2.7, per un massimo di 150 mq di SU, fermo restando che detti usi devono essere complementari e funzionali al complesso delle attività progettate;

### 2. **Modalità di attuazione:** Piano Particolareggiato accompagnato da Studio di Impatto Ambientale, di cui alla L.R. n° 9/1999 e s.m., tramite il quale, dovranno essere esclusi gli eventuali interventi e funzioni che risultassero caratterizzati da significativi impatti ambientali negativi non eliminabili; l'intervento attuativo deve essere comunque oggetto di accordo territoriale e/o di programma nel rispetto delle disposizioni dell'art. 45 delle norme del PTCP.

Il piano stabilirà, in relazione ai programmi comunali e consortili pubblici, la eventuale quota di intervento di realizzazione pubblica, per la dotazione di impianti sportivi di uso collettivo, e la quota di intervento privato per la realizzazione delle strutture complementari. Il piano attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo dei soggetti attuatori. La convenzione allegata allo strumento attuativo dovrà prevedere che per un congruo numero di anni, gli oneri manutentivi degli spazi pubblici ed i relativi costi di gestione (pubblica illuminazione, irrigazione, ecc.), siano a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

### 3. **Tipi di intervento consentiti:** tutti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- SU max = 18.000 mq.
- H max = 12 m.
- D1 min = 20 m.
- SP min = 60% della SF.

### 4. **Spazi per servizi pubblici e sociali**

Deve essere assicurata una dotazione di spazi per servizi pubblici e sociali pari almeno alla SU ammessa, da sistemarsi per il 40% a parcheggi pubblici e per il 60% a verde pubblico alberato e attrezzato.

### 5. **Requisiti morfologici e ambientali:**

- le aree a parcheggio ed i piazzali di sosta dei veicoli devono essere pavimentate in modo tale da renderle completamente impermeabili; le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) devono essere raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. Potranno essere permeabili le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi. Le aree sistemate a verde e piantumate non devono essere inferiori al 30% della St e devono essere raccolte in unità aventi superficie non inferiore a mq 500;
- verde pubblico. L'area di standard a parco dovrà essere concentrata e organizzata come un connettivo verde ai margini dell'area residenziale di fornace. Tale area dovrà essere adeguatamente piantumata e attrezzata per il passeggio, la sosta ed il gioco libero;

- il piano particolareggiato dovrà perimetrare le aree che la Tav. 5 allegata all'indagine geologica definisce ad "edificabilità sconsigliata" ed escludere che l'edificazione possa avvenire in dette aree, salvo che uno specifico studio geologico ne accerti la possibilità. Il predetto studio geologico dovrà fare parte integrante dell'accordo territoriale o di programma previsto per tale comparto ed essere conseguentemente approvato, in questo contesto, dalla Provincia.

## CAPO 4.3 - ZONE PER INSEDIAMENTI NON URBANI

### Art. 4.3.1 - Zone B6 - Nuclei edilizi sparsi e zone edificate in fregio alla viabilità extraurbana

1. Comprendono i nuclei edificati esterni o ai margini dei centri abitati che per la loro consistenza e conformazione, sono inseriti all'interno del territorio urbanizzato.
2. Usi ammissibili: a, b2.1, b2.7, b2.9, b3, b4, b5.1, b5.2.

#### 3. Tipi di intervento consentiti:

- MO, MS, RC, RE, D, CD:

- salvo quanto disposto all'art. 2.1.10 per gli edifici vincolati, AM o RI con:

- SU max per ciascuna unità edilizia legittimamente preesistente = mq. 200, oppure = SU preesistente, se superiore. In caso di RI di due unità edilizie contigue che si intendano mantenere tali, SU max = 300 mq.
- H max = 6,5 m., oppure = H preesistente se superiore.

- NC, con:

- SU min per ciascun edificio = 150 mq, salva la possibilità di utilizzare eventuali quote inferiori residue attraverso il progetto di coordinamento di cui al comma 4 di iniziativa comunale
- SU max per ciascun edificio = 300 mq
- H max = 6,5 m
- SU max per ciascuna zona = quella risultante dai commi successivi
- SU min di ogni unità immobiliare = 80 mq

4. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto per tutti gli interventi ammessi al punto 3, esclusi gli interventi RI ed NC. Progetto unitario di coordinamento formato di iniziativa privata o dall'amministrazione comunale ed approvato dal Consiglio comunale per gli interventi RI ed NC. Tramite il predetto progetto unitario sono stabilite le localizzazioni, all'interno del perimetro delle aree individuato dal PRG, delle nuove costruzioni e degli edifici risultanti dalle ricostruzioni, nonché i limiti e le condizioni per la loro realizzazione.

Il progetto unitario di coordinamento è costituito da elaborati dello stato di fatto, con la ripartizione delle singole proprietà e da elaborati di progetto comprendenti la localizzazione e le tipologie dei nuovi edifici, l'individuazione delle opere di urbanizzazione e gli schemi delle urbanizzazioni e degli impianti nonché dallo schema di convenzione disciplinante gli interventi a carico dei soggetti attuatori.

Il progetto unitario di coordinamento può essere presentato anche da una parte degli aventi titolo purché essi rappresentino almeno 1/3 del valore catastale degli edifici esistenti nel comparto.

Il progetto, prima dell'approvazione, è depositato presso la segreteria comunale per 30 giorni per la formulazione di eventuali osservazioni, che dovranno essere puntualmente controdedotte con la delibera consiliare di definitiva determinazione sullo strumento.

Il progetto di coordinamento deve inoltre prevedere che le potenzialità edificatorie attribuite a ciascun comparto dai commi seguenti, siano suddivise proporzionalmente al numero di proprietà intese come compendio immobiliare costituito da edifici ed aree di pertinenza esistente alla data del 29 dicembre 2003, facente capo ad uno stesso proprietario o a più comproprietari.

5. **Prescrizioni:** gli ampliamenti o le ricostruzioni degli edifici esistenti non connessi all'attività agricola e non ricadenti nella disciplina degli art. 4.4.7 e 2.1.10 delle presenti norme sono consentiti per realizzare nell'edificio non più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti. Qualora sia eseguito l'intervento AM, il progetto unitario di cui al comma precedente dovrà escludere, per la stessa unità edilizia, l'intervento NC.

La concessione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree a parcheggio pubblico nelle quantità prevista dalle presenti norme, con un minimo comunque di un posto auto ogni unità immobiliare.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle ricostruzioni, gli edifici dovranno essere progettati nel rispetto dei requisiti formali di cui all'art. 2.1.10, comma 4, lettere dalla b) alla m), delle presenti norme

#### 6. **Sottozona B6.1** (Cà Bacchino)

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, integrate da quanto di seguito stabilito.

La SU max ammessa in tale comparto, utilizzabile con il progetto unitario di coordinamento di cui al precedente comma 4, è pari a mq 500.

Negli interventi RI riferiti ad edifici che si trovano a meno di 5,00 m dal confine stradale e che prevedono l'allontanamento dell'edificio esistente ad almeno m 8,00 dal confine stradale stesso, la SU massima ammessa è elevata a mq 250.

Salvo quanto disposto dal precedente periodo, non sono ammessi interventi AM o RI di edifici che si trovino ad una distanza dal confine stradale inferiore a m 5,00.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti che si trovano ad una distanza dal confine stradale inferiore a 5,00 m, sono limitati a quelli di MO e MS.

La trasformazione di SAC in SU non è subordinata al rispetto di indici o quantità massime ma l'intervento deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di cui all'art. 2.1.10, comma 4, lettere dalla b) alla m), delle presenti norme.

Nell'area B6.1 identificata con la lettera a) sulle planimetrie di PRG non si applicano le norme di cui al presente articolo ma quelle di cui al piano particolareggiato, ancorché scaduto, riferito alla predetta area.

#### 7. **Sottozona B6.2** (Via Annibolina)

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, ad esclusione di quelle riferite alla nuova costruzione. Gli interventi di nuova costruzione potranno avvenire solamente nelle aree indicate con le lettere a) e b) sugli elaborati grafici di piano e nel rispetto dei seguenti parametri:

- area di cui alla lettera a):

SU max = 350 mq

H max = 6,5 m

numero massimo unità immobiliari per ciascun edificio = 2

- area di cui alla lettera b) e b1):

SU max = quella residua risultante dalla concessione edilizia convenzionata già rilasciata per tale comparto, fermo restando che tale SU non potrà essere superiore a 200 mq per l'area di cui alla lettera b) e 200 mq per l'area di cui alla lettera b1).

Il progetto unitario di coordinamento, previsto per tutti gli interventi RI ed NC, dovrà essere corredato, nella presente sottozona, anche da adeguata documentazione tecnica (grafica, fotografica, rendering, ecc.) al fine di un appropriato inserimento paesaggistico degli interventi ammessi dalle NTA rispetto alle caratteristiche ambientali del sito, in quanto lo stesso è interessato da un crinale.

H max = 6,5 m

numero massimo unità immobiliari per ciascun edificio = 2

#### **8. Sottozone B6.3 (Via Annibolina, Cà Ronci)**

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, ad esclusione dei seguenti parametri:

- SU max per la zona B6.3 in Via Annibolina = 400 mq; SU max per la zona B6.3 in Via Cà Ronci = quella residua risultante dalla concessione edilizia convenzionata già rilasciata per tale comparto, fermo restando che tale SU non potrà essere superiore a 380 mq

Nella sottozona B6.3 in Via Annibolina, non sono ammessi gli interventi NC e RI nell'area identificata sulle planimetrie di PRG con la lettera a), in quanto l'area medesima si trova in zona tutelata ad uliveto.

#### **9. Sottozone B6.4 (Cà Togni, Cà Renzino e Cevolabbate)**

In tali sottozone si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, integrate da quanto di seguito stabilito.

La SU max ammessa in ognuno dei comparti in località Cà Togni e Cà Renzino, utilizzabile con il progetto unitario di coordinamento di cui al precedente comma 4, è pari a mq 400. È fatto salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del presente punto 9. Tramite piano particolareggiato di iniziativa privata, esteso all'intero perimetro individuato dal PRG o di iniziativa pubblica, riguardante anche parte di detto perimetro, potranno essere previste deroghe alle distanze minime dai confini previste dal vigente regolamento edilizio.

In deroga a quanto previsto dal comma 4 del presente articolo, nella sottozona B6.4 in loc. Cà Togni la modalità attuativa prevista è quella del piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro del comparto individuato dal PRG.

In deroga a quanto previsto dai commi 3 e 4 del presente articolo, nella sottozona B6.4 in loc. Cevolabbate non sono ammessi gli interventi NC, AM e RI e la modalità attuativa prevista è quella del piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro del comparto individuato dal PRG, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 2.1.10, punto 8, delle presenti norme e della relativa scheda n° 3 contenuta nell'elaborato di PRG "Schemi tipologici edifici vincolati".

#### **10. Sottozone B6.5 e B6.6 (Via Annibolina)**

In tali sottozone si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, integrate da quanto di seguito stabilito.

La SU max ammessa in ciascuno di tali comparti, utilizzabile con il progetto unitario di coordinamento di cui al precedente comma 4, è pari, rispettivamente, a 400 mq per il comparto B6.5 ed a 300 mq per il comparto B6.6.

#### **11. Sottozona B6.7 (Via Annibolina)**

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, integrate da quanto di seguito stabilito.

La SU max ammessa in tale comparto, utilizzabile con il progetto unitario di coordinamento di cui al precedente comma 4, è pari a mq 300.

#### **12. Sottozona B6.8 (Via Verdi)**

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, integrate da quanto di seguito stabilito.

La SU max ammessa in tale comparto, utilizzabile con il progetto unitario di coordinamento di cui al precedente comma 4, è pari a mq 600.<sup>34</sup>

### **Art. 4.3.2 - Zone D6 - Zone per attività produttive esistenti in ambito extra-urbano**

1. Valgono le stesse norme di cui all'Art. 4.1.7 per le zone D1 con la seguente ulteriore prescrizione:
  - lungo tutti i lati del lotto confinanti con zone agricole deve essere realizzata una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posta a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte ai fini della mitigazione dell'impatto visivo.

#### **2. Sottozona D6.1 (S. Andrea)**

In deroga a quanto stabilito al comma 1, in detta sottozona i tipi di intervento NC, AM e RI dovranno avvenire con SU max = SU preesistente + 600 mq. In tale sottozona sono ammessi unicamente gli usi b3.1 e b3.2 per attività sportive agonistiche.<sup>35</sup>

#### **3. Zona D6 in loc. Cà Alessandro**

Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, deve essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico, al fine di prevenire la riattivazione del dissesto cartografato più a valle che potrebbe coinvolgere anche l'area di interesse. Dovrà altresì essere prevista l'adozione di fondazioni profonde e la contestuale realizzazione di un diaframma su pali per tutto il perimetro dell'opera edilizia prevista.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 33 del 27/02/07 (variante B6) - vigente

<sup>35</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 33 del 27/02/07 (variante B6) - vigente

<sup>36</sup> Variante approvata con delibera G.P. n° 33 del 27/02/07 (variante B6) - vigente

### **Art. 4.3.3 - Zone D7 - Zone per attrezzature turistiche**

Comprendono le parti di territorio destinate alla ricettività e comunque al soggiorno temporaneo nelle quali si prevedano anche attività sportive di svago e per il tempo libero.

1. **Usi ammissibili:**
  - a1 per una SU max di mq. 100;
  - e1; e3; b4.3; b4.4.
2. **Modalità di attuazione:** piano urbanistico preventivo esteso all'intero comparto di attuazione così come individuato nelle tavole di P.R.G..
3. **Tipi di intervento consentiti:** tutti nel rispetto dei seguenti parametri
  - SU max = SU esistente + 1000 mq.
  - SP minima = 80% della ST.
  - H max = 8,00 m nella parte a sud di Via Petrarca e negli interventi sull'edificio esistente identificato nelle tavole di P.R.G. con la lettera a).
  - H max = 4,00 m nella parte a nord di Via Petrarca (esclusi interventi sull'edificio di cui sopra)
4. E' prescritta in sede di piano attuativo la realizzazione e cessione delle sedi stradali individuati nella cartografia di P.R.G..
5. Dovranno essere effettuate indagini specifiche volte a dimostrare la non influenza negativa di quanto in previsione sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. In assenza di quanto sopra indicato si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.1.4 – comma 11.  
Le indagini e conseguenti valutazioni sulla idoneità dell'area dovranno essere sottoposte all'approvazione della Provincia.

### **Art. 4.3.4 - Zone D8 - Zone per deposito di materiali all'aperto**

1. **Usi ammissibili:** b2.9.
2. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
3. **Tipi di intervento consentiti:** tutti nel rispetto dei seguenti parametri.
  - UF max = 0,01 mq/mq;
  - SP minima = 60% della SF.
4. E' prescritta la realizzazione di una fascia vegetale di protezione visiva, della larghezza minima di m. 8 lungo il perimetro dell'area interessata, costituita da doppio filare di alberi d'alto fusto, con interposta essenze arbustive.

#### **Art. 4.3.5 - Zone F1 - Zone cimiteriali**

1. *Usi ammissibili:* f4.

2. *Modalità di attuazione:* intervento edilizio diretto.

3. *Tipi di intervento consentiti:* tutti nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max = 9 m.;
- SP min = 20% della SF.

#### **4. Zona speciale F1.1**

La zona speciale F1.1 è destinata all'inumazione di piccoli animali domestici.

Sono ammessi i tipi di intervento di cui al comma 3 con Su max = 50 mq.

E' ammessa la costruzione di opere cimiteriali e di sistemazioni del suolo per l'utilizzo suddetto.

#### **Art. 4.3.6 - Zone F2 - Zone per impianti tecnici e servizi di interesse generale**

1. *Usi ammissibili:* f 1.1;

2. *Modalità di attuazione:* intervento edilizio diretto;

3. *Tipi di intervento consentiti:* tutti nel rispetto dei seguenti parametri:

UF max = 0,4 mq./mq.

#### **Art. 4.3.7 - Zone F3 - Parco fluviale del Conca**

1. Nelle zone F3 è prevista la redazione di progetti guida speciali, di valenza sovracomunale, da redigere e svolgere in collaborazione con gli altri enti interessati, riguardanti l'intera zona o parte di essa.

Tali zone comprendono gli ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico da conservare e valorizzare o, se in stato di degrado, da recuperare.

2. La disciplina particolareggiata delle zone F3 sarà definita dai progetti guida di cui al comma 1. In attesa di tali progetti valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- sono consentiti interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio e per la loro fruizione con modalità compatibili con le finalità del parco;
- è consentita la creazione di percorsi ciclo-pedonali ed equestri purché realizzati con tecniche naturalistiche;
- sono consentiti interventi di manutenzione delle infrastrutture esistenti;
- è consentita la realizzazione, effettuata quando possibile con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, di opere idrauliche ed idrogeologiche e degli interventi manutentori definiti all'Art. 2 del D.P.R. 14.04.1992;
- sono consentite le attività agricole, agrituristiche, e silvo colturali;



- è vietato lo spandimento sul suolo dei liquami provenienti da allevamenti suinicoli; l'uso di fitofarmaci e diserbanti dovrà essere compatibile con le esigenze di tutela naturalistica dei siti;
- è vietata la realizzazione di percorsi per mezzi motorizzati, di impianti atti alla trasmissione di segnali radio-televisivi e di collegamento, di impianti per la depurazione dei reflui;
- è vietata la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità ad eccezione degli attraversamenti delle zone fluviali previsti dal P.R.G. da realizzarsi sulla base di progetti che, oltre a verificare la compatibilità delle opere rispetto alle caratteristiche ambientale e paesaggistiche dell'ambito territoriale interessato, prevedano l'adozione delle soluzioni tecnico-costruttive meno invasive per la realizzazione delle opere stesse;
- può essere consentita, quando tecnicamente possibile in adiacenza ad infrastrutture di attraversamento già esistenti, la realizzazione delle reti fognarie, acquedottistiche, telefoniche, per il trasporto dell'energia elettrica e del metano e degli impianti puntuali relativi;
- ad eccezione delle linee di comunicazione viaria, delle reti infrastrutturali e delle opere idrauliche ed idrogeologiche precedentemente disciplinate, è vietato realizzare, per qualsiasi destinazione d'uso, nuove opere edilizie.
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi consentiti ai sensi degli artt. 4.4.6, 4.4.7, nonché, per quelli tutelati, dell'art. 2.1.10.

## CAPO 4.4 - ZONE AGRICOLE

### Art. 4.4.1 - Zone agricole - Definizioni preliminari

1. Sono definite 'Zone agricole' tutte le parti del territorio comunale nelle quali predominano la funzione produttiva agricola e/o la funzione di tutela dell'ambiente e del paesaggio; per esse gli obiettivi del P.R.G. sono i seguenti:
  - 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. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del P.R.G., 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).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata di almeno nove anni, o con altri diritti di godimento quali ad esempio: concessione demaniale, usufrutto comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà o con altro diritto reale di godimento, la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. Al fine del computo della Superficie Fondiaria minima dell'unità agricola richiesta dalle presenti NTA per gli interventi di Ampliamento e Nuova Costruzione, il terreno non in proprietà o con altri diritti reali di godimento, non potrà essere considerato di superficie maggiore al 50% della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o di altra modifica del titolo di godimento.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi perché l'unità fondiaria agricola possa essere

considerata ai fini del computo della superficie fondiaria minima prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme, almeno un corpo aziendale dovrà essere di superficie minima pari ad almeno il 50% della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme. Per corpo aziendale si potrà intendere anche quello diviso in più parti da una strada, un fosso di scolo delle acque o un altro elemento fisico che, pur risolvendo la continuità del corpo aziendale, non sia di dimensioni e forma tali da interrompere la continuità sostanziale del corpo aziendale considerato. In tali casi, inoltre, gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in un corpo aziendale che sia di dimensioni almeno pari al 25% della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme, sentita la CQAP.

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, non potranno fare riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi.

L'unità agricola può essere costituita anche da terreni ricadenti nelle zone F3 del PRG. In tal caso i terreni ricadenti in tale zonizzazione potranno essere computati ai fini della determinazione della SF minima dell'unità agricola prevista dagli artt. 4.4.9 e seguenti delle presenti norme anche se su di essi dovrà escludersi ogni intervento non ammesso dall'art. 4.3.7 delle presenti norme.

4. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - 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.
5. **P.S.A.** - Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale di cui all'Art. 40 della l.r. 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni.
6. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)**  
Si considera IAP ai sensi del D.Lgs. 29.03.2004 n. 99 e successive modificazioni, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo ed i relativi requisiti.
7. **Centro aziendale agricolo**  
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.

#### **Art. 4.4.2 - Usi previsti e consentiti**

1. Nelle zone agricole sono previsti i seguenti usi:  
c3, d1, d2, d4, f1.1, f1.3, f2.2.

2. Sono consentiti solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art. 4.4.6 e 4.4.7, i seguenti ulteriori usi:  
a, b2.1, b2.7, b2.9, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3, b5.2, d3, e1.
3. Per l'uso b2.6 valgono le norme di cui all'Art. 3.1.4.

#### **Art. 4.4.3 - Articolazione della normativa**

1. Nelle zone agricole le condizioni per l'attuazione degli interventi sono articolate nel modo seguente:
  - interventi NC, RI, AM per l'uso f1.1, f1.3, f2.2 (infrastrutture): Art. 4.4.4;
  - interventi MM (modificazione morfologica del suolo): Art. 4.4.5;
  - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti: Art. 4.4.6;
  - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela: Art. 4.4.7;
  - disposizioni generali per gli interventi NC, AM, RI per gli usi "d": art. 4.4.8.
  - interventi NC, RI, AM per l'uso abitativo: Art. 4.4.9;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.1: Art. 4.4.10;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.2: Art. 4.4.11;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.3: Art. 4.4.12;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.4: Art. 4.4.13;
  - interventi per l'uso c3 (Attività zootecniche industriali): Art. 4.4.14.

#### **Art. 4.4.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture (usi f1.1, f1.3, f2.2)**

1. In tutte le zone agricole è ammessa la costruzione, ricostruzione o ampliamento di:
  - reti tecnologiche e relativi impianti (f1.1);
  - impianti di trasmissione via etere (f1.3);
  - strade, e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale (f2.2);previa autorizzazione edilizia e nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2.  
In particolare 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.
2. 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.  
Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, nè l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

#### **Art. 4.4.5 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o 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, opere di rinaturalizzazione, 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. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia. Nei casi previsti dal D.M. 11/03/88, al fine di garantire la fattibilità e la corretta esecuzione degli interventi di cui al presente comma, gli stessi dovranno essere supportati dall'indagine geologica e di caratterizzazione geotecnica.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

#### **Art. 4.4.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. **Interventi edilizi:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del precedente Art. 2.1.10 sono ammessi gli interventi edilizi:  
MO, MS, RC, RE, D.  
È ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione (RI) solo qualora l'edificio residenziale esistente ricada: nelle perimetrazioni, così come riportate nella Tav. TP3 del PTCP o nelle tavole della serie 4 dei PAI approvato o nelle tavole 2A e 2B del PRG, di frana attiva o frana quiescente o antica (in questi ultimi due casi l'intervento deve essere subordinato ad una verifica geologico – tecnica atta a dimostrare l'esistenza di condizioni di instabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità), nelle fasce di rispetto dei cimiteri, limitatamente alla profondità di m 50, nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, limitatamente ai casi nei quali il valore dell'induzione magnetica misurato al ricettore superi il valore di cautela pari a 0,5 microTesla, nonché nelle fasce di rispetto stradale.  
Nei predetti casi l'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere disciplinato e regolato tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo che contenga anche le opportune garanzie per la demolizione dell'edificio esistente.  
In tali casi la ricostruzione dovrà avvenire:  
- al limite esterno delle aree o delle fasce di rispetto più prossimo all'attuale ubicazione dell'edificio esistente

oppure, qualora per ragioni oggettive non sia possibile effettuare la ricostruzione a tale limite esterno più prossimo,

- in apposita area validata dal ~~con tramite variante specifica delibera del~~ Consiglio Comunale ~~che, con apposita scheda, individui l'area ove trasferire il fabbricato purchè la stessa area possa essere resa edificabile in applicazione delle disposizioni del PTCP e delle vigenti norme di legge che non disti più di 500 m misurati tra i punti più vicini tra l'area di pertinenza dell'edificio esistente e l'area proposta e che sia ritenuta idonea per la delocalizzazione.~~

Per le Unità Edilizie preesistenti destinate (totalmente o parzialmente) all'uso a1, oppure d1, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento (AM), fermo restando che tali interventi sono consentiti per realizzare nell'edificio non più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti ed alle seguenti condizioni:

- SU max = mq 200 per l'uso a.1 e mq 200 per l'uso d.1;
- H max = 6,50 ml, oppure H max = H esistente, se superiore a 6,50 ml.;
- rispetto delle norme sulle distanze ai sensi del R.E..

## 2. **Requisiti soggettivi dei richiedenti:**

Le concessioni per interventi RE o AM o RI che riguardino edifici con uso in essere "d1", sono rilasciate ad imprenditori agricoli per uso "d1"; oppure sono rilasciate a soggetti diversi per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi seguenti.

In tutti gli altri casi le autorizzazioni o concessioni sono rilasciate a qualunque soggetto avente titolo.

## 3. **Cambio d'uso:** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD limitatamente ai casi indicati con una X nella seguente tabella:

**Tab. 1**

A Da	C3	d1	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	a1, a2	b2.1, b2.9, b3.1 b3.3	b2.7, b4.1, b4.2, b4.3, e1	b5.2
c3			X	X	X		X				
d1						X		X		O	O
d2.1		X		X	X	X	X	O	O	O	O
d2.2	X	X	X		X	X	X	O	O	O	O
d2.3		X	X			X	X	O	O	O	O
d3		X	X		X			O	O	O	O
d4			X	X	X	X		O	O	O	O
a1, a2		X				X				O	O
b2.1, b2.9, b3.1, b3.3		X	X		X	X	X			O	O
b2.7, b4.1, b4.2, b4.3, e1		X	X		X	X	X	O			O
b5.2										O	
Eventuali altri usi esistenti non compatibili con le Zone E		X	X				X	X	O	O	O

3 bis. L'intervento CD dagli usi d.2 e d.3 verso l'uso d1 è comunque sottoposto al rispetto delle norme di cui ai successivi artt. 4.4.8 e 4.4.9.

## 4. **Condizioni per il cambio d'uso (CD)**

Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso 'd' ad un uso diverso dal 'd' e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola esclude la possibilità di richiedere in seguito la costruzione di nuovi edifici o ampliamenti per l'uso d1 nella medesima unità agricola. Inoltre tali casi di cambio d'uso sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie di altezza interna inferiore a m. 2,50), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione.

5. Il CD da uso d1 ad uso a1 o a2 è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art. 10, comma terzo della legge 10/77, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
6. Il CD da uso d2.2 a uso c3 è ammesso alle condizioni di cui al successivo Art. 4.4.14 e non determina la limitazione di cui al comma 4 precedente.

7. **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, l'eventuale successiva richiesta di concessione per l'uso d1 deve tenere conto anche di tali immobili o vani come superficie abitativa preesistente.

8. **Aree di pertinenza**

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole si applicano le norme del Regolamento Edilizio riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza; in tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi o ricreativi scoperti, a condizione che:

- non diano luogo ad impermeabilizzazione del suolo ovvero determinino superfici impermeabilizzate non superiori a mq. 100, per ciascun complesso edilizio;
- siano accompagnati da un congruo impianto di arredo vegetale (alberature, siepi), costituito da essenze autoctone, ai sensi del Regolamento Edilizio.

9. **Modalità di attuazione:**

intervento edilizio diretto.

**Art. 4.4.7 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici vincolati**

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di interesse storico o paesaggistico o testimoniale e che sono stati vincolati ai sensi del precedente art. 2.1.10, sono ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE e, limitatamente a quelli con vincolo di tutela A3.A (vincolo 3), RI, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia. Tali

interventi sono consentiti per realizzare nell'edificio non più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti.

2. **Cambio d'uso:** per quanto riguarda gli interventi di CD sono ammessi tutti i casi individuati con X oppure O nella precedente tabella.
3. Si applicano inoltre i commi 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'articolo precedente e, relativamente alla disciplina della ricostruzione di edifici nelle fasce di rispetto, il comma 1 dello stesso articolo.

#### **Art. 4.4.8 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per funzioni agricole**

1. Le possibilità di costruire, ricostruire o ampliare edifici per 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 la residenza e per gli usi d2.1, d2.2, d2.3 sono riferite, ciascuna, all'unità agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SU di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinati ai medesimi usi "d" o anche ad uso a1.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 23/04/1980 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 solamente congiuntamente all'edificio stesso.
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 SU degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto 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 dalle 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 e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di concessione deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 23/04/1980



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) le modificazioni dell'unità fondiaria agricola intercorse dal 23/04/1980 al momento della richiesta: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;
  - b) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.
6. Per l'uso abitativo alla potenzialità edificatoria massima espressa in SU è possibile cumulare l'edificazione di SAC fino al 50% della SU consentita. Per gli altri usi (d2, c3) ciò non è ammesso: eventuali tettoie, porticati o simili sono computati come SU nell'ambito della SU max ammessa.

#### **Art. 4.4.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso abitativo**

##### **1. Condizioni per la concessione:**

La richiesta di concessione per interventi AM, RI, NC per uso abitativo può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs. 29.03.2004 n. 99 e s.m., oppure da un coltivatore diretto (proprietari o affittuari). 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.

Gli interventi di NC sono consentiti soltanto qualora siano necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e sia adeguatamente e debitamente documentata la loro necessità in relazione alle esigenze abitative dell'IAP o del coltivatore diretto e dei componenti i loro nuclei familiari.

##### **2. Modalità di attuazione:**

Intervento edilizio diretto.

##### **3. Parametri edilizi per le unità agricole dotate di edifici abitativi**

Sono ammessi interventi di RI, AM e NC.

Gli interventi edilizi di AM e RI ~~non sono ammessi~~ negli edifici tutelati ai sensi dell'art. 2.1.10 sono sottoposti al rispetto di quanto previsto dalla citata norma.

Valgono i seguenti parametri:

- SF minima dell'unità agricola: 5 ha ~~in proprietà~~;
- SU massima edificabile = 200 mq
- H max = 6,50 m.

La SU edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente destinazione abitativa;

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, tutelata ai sensi dell'Articolo 2.1.10, ed avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

#### 4. *Parametri edilizi per unità agricole sprovviste di edifici abitativi*

Per le unità fondiari agricole sprovviste di fabbricati ad uso abitativo, la richiesta della concessione edilizia per interventi NC per uso abitativo, oltre ad osservare tutto quanto disposto al precedente punto 1 del presente articolo, deve inoltre essere corredata da Relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, da redigersi secondo il modello allegato alle norme del P.T.C.P. (Appendice n. 2) in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta dichiarazione.

Gli interventi di NC di nuovi edifici abitativi per l'uso d1 sono ammissibili esclusivamente nel caso di unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi fin da data anteriore al 23/04/1980, con SF minima di 8 ha ~~in proprietà, accorpata~~;

Si applicano i seguenti parametri di edificazione:

- SU max = 200 mq;
- H max = 6,50 m.

#### **Art. 4.4.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio**

##### 1. *Modalità di attuazione:*

di norma intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti.

##### 2. *Parametri edilizi:*

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola = 5 ha ~~in proprietà~~, nelle sottozone E1 e 8 ha ~~in proprietà~~, nelle sottozone E2;
- UT max = 0,008 mq./mq.;
- SU massima = 600 mq;
- H massima = ~~8~~ 6,50 m.

Tramite **PSA** è possibile:

- superare il parametro di SU unitaria fino ad un massimo del 50%;

##### 3. Per le sole unità fondiari agricole esistenti da data anteriore al 23/04/1980, con SF maggiore di 2 ha ~~in proprietà, accorpata~~ e che da tale data non hanno subito diminuzioni della SF, sono ammessi interventi edilizi con i seguenti parametri:

- SU max = 100 mq.;
- H max = ~~8~~ 6,50 m..

~~4. In tutti i casi previsti ai precedenti punti 1, 2 e 3 del presente articolo, gli edifici non potranno essere suddivisi, al loro interno, in più di due vani e non potranno prevedere più di un piano.~~

4 Nelle sole unità fondiari agricole che:

- risultino esistenti alla data di adozione delle presenti norme,
- non abbiano subito in data successiva diminuzioni della SF,
- siano prive di fabbricati di servizio,
- abbiano una SF compresa fra 1 ha ~~in proprietà, accorpata~~ e i minimi di cui ai precedenti commi 2 e 3,

è ammessa la costruzione di un deposito attrezzi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- SU massima: 20 mq.;
- tetto a due falde inclinate con altezza massima di m. 4;
- ~~- numero di piani totale = 1;~~
- copertura con struttura in legno e manto in coppi o tegole di laterizio;
- pareti perimetrali intonacata e tinteggiate;
- aperture: 1 porta e 2 finestre, con infissi pieni in ferro o legno, privi di vetrate;
- servizi igienici: non ammessi.

~~In questi casi i manufatti edilizi dovranno essere costituiti da un solo vano~~

#### **Art. 4.4.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali**

1. Nuovi allevamenti zootecnici aziendali sono ammessi esclusivamente nelle sottozone E2. Nella sottozona E1 sono ammessi nuovi insediamenti solo se equini.

Sugli eventuali altri allevamenti esistenti in sottozona E1 sono ammessi esclusivamente interventi MO, MS, RE.

Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

- se superiori ai 10 capi suini equivalenti non sono ammessi in tutto il territorio comunale;
- se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono considerati come allevamento familiare per l'autoconsumo e quindi compresi nella destinazione d2.1.

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

3. **Modalità di attuazione:**

Gli interventi di NC, RI, AM sono ammessi mediante intervento edilizio diretto previa effettuazione degli adempimenti amministrativi necessari ad ottenere l'autorizzazione allo stoccaggio e allo smaltimento delle deiezioni animali secondo il quadro legislativo e regolamentare vigente.

~~Tramite PSA è possibile superare il parametro della SU unitaria e/o della SU massima fino ad un massimo del 50%.~~

4. **Parametri edilizi per allevamenti bovini:**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 15 ha;
- SU unitaria = 100 mq ad ha dal 1° al 10° e di 75 mq/ha per gli ha dal 11° in poi;
- SU massima = 1750 mq.
- H massima = 8,5 m;

5. **Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, cunicoli, ecc; sono esclusi gli allevamenti avicoli):**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SU unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, più 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 8,5 m.
- SU massima = 1400 mq per gli allevamenti equini e 700 mq per gli altri allevamenti.

6. **Parametri edilizi insediamenti equini destinati al mantenimento dei propri animali:**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 0,5 ha;
- SU max = 50 mq;
- H massima = 3,5 m.

7. **Tipologie dei manufatti:**

I manufatti per l'esercizio delle funzioni di cui al precedente comma 6 devono essere armonizzati con il contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inseriscono e devono essere realizzati nel rispetto della seguente tipologia:

- struttura metallica con tamponamento in legno del tipo prefabbricato ed appositamente prodotto dalle aziende del settore; le partizioni interne saranno costituite da pannelli di divisione tra i box sempre con truttura metallica e tamponamento in legno;

~~6. **Tramite PSA è possibile:**~~

- ~~—derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;~~
- ~~—superare la SU massima.~~

8. **Distanze:**

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 100 m;
- Distanza minima dal perimetro esterno del Territorio Urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 300 m.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti **esistenti** non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

**Art.4.4.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali**

**1. Modalità di attuazione:**

- Intervento edilizio diretto;
- Tramite PSA è possibile superare il parametro della SU unitaria e/o della SU massima fino ad un massimo del 50%;

**2. Parametri edilizi:**

- superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 5 ha nelle sottozone E1 e 8 ha nelle sottozone E2;
- SU unitaria = 30 mq/ha;
  - SU massima = 1000 mq.

**Art. 4.4.13 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse.**

1. Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammissibili nelle aree soggette a tutela di cui agli articoli 2.1.2, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.7, 2.1.8.

**2. Modalità di attuazione:**

- Intervento edilizio diretto;
- Tramite PSA è possibile superare il parametro della SU unitaria fino ad un massimo del 50%;

**3. Parametri edilizi:**

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 1 ha;
- SU unitaria = 0,6 mq/mq;

**Art.4.4.14 - Interventi per uso c3: Attività zootecniche industriali**

1. Interventi di NC, AM, RI per allevamenti industriali (uso c3) non sono ammessi dal P.R.G.. Sugli eventuali allevamenti industriali esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RC, RE, senza aumento di Su, nonché interventi di CD ai sensi dell'Art. 4.4.6.
2. Eventuali insediamenti di questo tipo potranno essere previsti con approvazione di apposita Variante Specifica al P.R.G. accompagnata da Studio di Impatto Ambientale.