

# CASOLA VALSENIIO

## NORMATIVA DI PRG AGGIORNATA AL 09.07.2009 (variante n. 17 compresa)

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I - GENERALITÀ

#### ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG) gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

#### A) INDAGINE PRELIMINARE AL PRG

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1) Inquadramento territoriale  | <i>scala 1:25.000</i>  |
| 1bis) Uso del suolo (in relazione)   |                        |
| 2) Analisi dell'attività edilizia nel forese per abitazioni e servizi dal 1982 al 1992   | <i>scala 1: 25.000</i> |
| 3) Analisi dell'attività edilizia nel capoluogo  | <i>Scala 1: 2.000</i>  |
| 4) Analisi dell'attività edilizia nei centri minori  | <i>Scala 1: 2.000</i>  |
| 5) Analisi dell'attività edilizia nella zona artigianale di Valsenio   | <i>Scala 1: 2.000</i>  |
| 6) Analisi del centro storico catasto del 1814 (dal vigente PRG)   |                        |
| 7) Analisi del centro storico variazioni catastali (base 1814) 1879-1904 (dal vigente PRG)   |                        |
| 8) Analisi del centro storico catasto del 1925 (dal vigente PRG)   |                        |
| 9) Numeri civici (dal vigente PRG)   | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 10) Analisi del centro storico: datazione degli edifici (dal vigente PRG)  | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 11) Analisi del centro storico: tipologia edilizia e valore architettonico   | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 12) Analisi del centro storico: stato di conservazione degli edifici   | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 13) Analisi del centro storico: destinazione d'uso degli edifici   | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 14) Analisi del centro storico: densità abitativa  | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 15) Analisi del centro storico: spazi liberi   | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 16) Analisi del centro storico: attrezzature urbane  | <i>Scala 1: 1.000</i>  |
| 17a) Analisi del centro storico – Studio di fattibilità per il recupero del Centro Storico (approvato con D. GR. n. 5315 del 26.11.91) | <i>Scala 1: 1.000</i>  |

#### PROGETTO: DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PUBBLICI

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 17b) Analisi del centro storico – Studio di fattibilità per il recupero del Centro Storico (approvato con D. GR. n. 5315 del 26.11.91) | <i>Scala 1: 1.000</i> |
|--|-----------------------|

#### PROGETTO: VIABILITÀ E PARCHEGGI

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 17c) Analisi del centro storico – Studio di fattibilità per il recupero del Centro Storico (approvato con D. GR. n. 5315 del 26.11.91) | <i>Scala 1: 1.000</i> |
|--|-----------------------|

#### PROGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 18.0) Quadro di unione delle tavole 1: 5.000  |                        |
| da 18.1   |                        |
| a 18.18) Individuazione e catalogazione del patrimonio edilizio nel forese            | <i>Scala 1: 5.000</i>  |
| 19) Patrimonio edilizio nel forese – sintesi  | <i>Scala 1: 25.000</i> |
| 20) Relazione tecnica illustrativa  |                        |
| 21) Zonazione geomorfologica e di predisposizione al dissesto (dr. Geol. S. Marabini) | <i>Scala 1: 10.000</i> |
| 21a) Relazione geomorfologica generale (dr. Geol. S. Marabini)                        | <i>Scala 1: 2.000</i>  |
| 22) Viabilità storica   |                        |

## PROGETTO:

0) Planimetria di sintesi della variante al PRG	Scala 1: 25.000
1) Planimetria centro storico del capoluogo	Scala 1: 1.000
2) Planimetria capoluogo (Casola Valsenio)	Scala 1: 2.000
3) Planimetria centri minori (Ca' Rondino, Zattaglia, Baffadi, Mercatale, Sant'Apollinare, Colombara, Rivacciola)	Scala 1: 2.000
4) Planimetria centri minori (Valsenio)	Scala 1: 2.000
5) Planimetria di PRG (da 5.1 a 5.9)	Scala 1: 5.000
6) Planimetria viabilità storica	Scala 1: 25.000
7) Planimetria sistema forestale e boschivo	Scala 1:25.000
8) Planimetria strade panoramiche	Scala 1:25.000
9) Planimetria perimetrazione e zonizzazione aree a rischio frana (loc. Zattaglia)	Scala 1:10.000
10) Progetto: norme di attuazione	
11) Progetto : relazione	
12) Progetto : legenda	

## ART. 2 - APPLICAZIONE DEL PRG

Ai sensi della Legge 17.agosto.1942 n. 1150 e successive modificazioni, della Legge 28.gennaio.1977 n.10 e della L.R. 07.dicembre.1978 n. 47 e successive modificazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni, che necessitano di concessione, ai sensi della Legge 10/77, soltanto per adeguarvisi.

## ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PRG, quando necessario, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile del Servizio.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art. 5, comma 3°, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

## ART. 4 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione o norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di PRG.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il PRG adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

## CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 5 - DESCRIZIONE INDICI URBANISTICI

#### 1) $S_t$ = Superficie territoriale

Un'area a destinazione omogenea di zona opportunamente delimitata nelle planimetrie di PRG, sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento preventivo (vedi Titolo II, art. 10), ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria indicate o disegnate nelle planimetrie all'interno delle apposite perimetrazioni.

#### 2) $S_f$ = Superficie fondiaria

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto (vedi Titolo II, art. 11), o successivamente all'intervento preventivo, ed è comprensiva della superficie potenziale per l'urbanizzazione primaria non indicata dalle planimetrie, ma prevista parametricamente dalle norme.

3) **S<sub>1</sub>** = *Opere di urbanizzazione primaria*

Comprende le aree per le opere sottoelencate, per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- a) le strade e gli spazi di sosta e parcheggi di uso pubblico;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;

4) **S<sub>2</sub>** = *Opere di urbanizzazione secondaria*

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) le delegazioni comunali;
- d) i mercati di quartiere;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

5) **U<sub>t</sub>** = *Indice di utilizzazione territoriale*

La massima superficie utile S<sub>U</sub> espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale S<sub>t</sub>.

6) **U<sub>f</sub>** = *Indice di utilizzazione fondiaria*

La massima superficie utile S<sub>U</sub> espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S<sub>f</sub>

7) **I<sub>t</sub>** = *Indice di fabbricabilità territoriale*

Il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale S<sub>t</sub>.

8) **I<sub>f</sub>** = *Indice di fabbricabilità fondiaria.*

Il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S<sub>f</sub>.

9) *Applicazione degli indici urbanistici*

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

10) *Unità minima di intervento*

Area con destinazione omogenea di zona edificata e non, a cui si devono riferire gli strumenti urbanistici attuativi elencati nel Titolo II.

Per le principali zone in cui sono ammessi interventi edificatori, valgono le seguenti prescrizioni salvo diversa definizione risultante dall'applicazione di strumenti attuativi o da ulteriori disposizioni riportate nelle presenti norme:

- a) Zona omogenea A (art. 34): vedi definizione punto e11 dell'art. 34;
- b) Zone omogenee F e G: coincide con il limite di zonizzazione riportato nella cartografia di PRG ovvero con le aree di pertinenza degli interventi pubblici determinate attraverso la progettazione esecutiva nel rispetto degli indici e parametri indicati dalle presenti norme.
- c) Zone omogenee E1 (art. 43); E2 (art. 45); E3 (art. 46); E4 (art. 47); E5 (art. 48); E6 (art. 49); E7 (art. 50); D1 (art. 41): coincidono con il limite di zonizzazione riportato in cartografia di PRG salvo specifica dettata dalla normativa di intervento.
- d) Zone omogenee C1 (Art. 39); C2 (art. 40): vedi definizione commi 1 e 2 dell'art. 10;
- e) Zone omogenee B1 (art. 36), B2 (art. 37), B3 (art. 38): coincide con la dimensione del lotto definita o presa a riferimento da strumenti urbanistici attuativi (interventi preventivi, concessioni edilizie, licenze edilizie, ecc.). In assenza di tali riferimenti, coincide con l'intera e contigua consistenza iscritta alla stessa partita catastale che alla data di esecutività del Programma di Fabbricazione 1970 comprendeva l'area a cui si riferisce lo strumento attuativo presentato.

## ART. 6 - INDICI EDILIZI

### 1) $S_u$ = Superficie utile

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale).

Dal computo della superficie utile sono esclusi i porticati pubblici e privati, le logge rientranti non oltre mt. 2,00, i balconi, le centrali termiche, i locali entro terra in genere con altezza utile non superiore a mt. 2,50 e che non emergono rispetto al piano del terreno più di cm. 70 (misurati dall'intradosso del solaio del piano terra al piano di utilizzo esterno al fabbricato, così come definito al successivo punto 4)) non costituiscono superficie utile.

I locali interrati e seminterrati con altezza utile superiore a mt. 2,50 sono conteggiati ai fini della superficie utile.

Le soffitte sono conteggiate ai fini del calcolo della superficie utile solo se l'altezza media è superiore a mt. 2,00-. Nel caso di soffitte a più pendenze il calcolo dell'altezza media sarà effettuato col metodo dell'altezza virtuale, data dal rapporto  $V/S$ , dove  $V$  è il volume utile netto ed  $S$  la superficie utile netta del vano.

### 2) $S_c$ = Superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

### 3) $R_c$ = Rapporto di copertura ( $S_c/S_f$ )

La percentuale della superficie coperta con rispetto alla superficie fondiaria.

### 4) $H$ = Altezza del fabbricato

Per altezza del fabbricato si intende la media delle altezze delle fronti misurata:

- dal piano di utilizzo (piano del marciapiede o del terreno sistemato al piede della fronte purché l'eventuale riporto di terreno non abbia una pendenza che superi il 4%) all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%;
- dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.

### 5) $V$ = Volume del fabbricato

Pari alla somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

### 6) $V_t$ = Volume tecnico

Ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 31.1.1973, n. 2474, si intendono per Volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono considerati Volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono da intendere Volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

## ART. 7 - DISTANZE ED ALTEZZE

### 1) Distanze minime tra fabbricati

#### 1.a) Intervento edilizio diretto

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti. Per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre per i fabbricati delle zone del comma precedente, è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a metri zero se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, o se preesiste parete in confine.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

#### 1.b) Intervento urbanistico preventivo

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico con previsione planovolumetrica. Dovrà comunque essere assicurato il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

#### 2) *Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.*

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

La sede stradale comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica e nel caso di allineamento prevalente, preesistente sul fronte strada, nelle proprietà adiacenti al lotto interessato dall'intervento.

Nelle zone omogenee "B" i fabbricati possono essere posizionati ad una distanza di mt. 4 dal limite degli spazi di sosta e di parcheggio, quantificati secondo i parametri delle norme di zona in aggiunta a quelli indicati nelle cartografie del PRG e destinati all'uso pubblico in quanto opere di urbanizzazione primaria.

#### 3) *Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà*

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà o di zonizzazione sarà di ml. 5,00 ad esclusione delle costruzioni con destinazione produttiva che osserveranno una distanza minima di ml. 6,00.

Se il confine coincide con scoli di bonifica o rii, i fabbricati dovranno rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dal ciglio dell'argine e/o dal piede di scarpa.

Eventuali distanze inferiori, nel rispetto dei limiti di cui al comma precedente, potranno essere autorizzate solo se preventivamente concordate ed approvate dai competenti Consorzi di Bonifica.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica e nel caso di allineamento prevalente preesistente, solo se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, comunque nel rispetto della Normativa Antisismica e delle norme del Codice della Strada.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà e di zonizzazione, nei casi e con le modalità riportate al punto 1) del presente articolo.

Le distanze dai confini si misurano:

- dal muro dell'edificio o dal limite esterno della proiezione sul terreno di eventuali volumi aggettanti o porticati;
- dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno se con aggetto superiore a ml. 1,50.

Per le costruzioni da utilizzare per impianti tecnici o tecnologici di carattere pubblico (cabine elettriche, depuratori, ecc.) sono consentite distanze minime di:

- ml. 1,50 per fabbricati di h. fino a mt. 5,00;
- ml. 3,00 per fabbricati di h. superiore a mt. 5,00.

#### 4) *Altezze*

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in mt. 2,40 per le abitazioni comprese nella zona omogenea "A" (sottozona A1) e mt. 2,70 per le abitazioni situate nelle altre zone.

Nelle zone residenziali di completamento B1 e B2 sono ammesse sopraelevazioni fino a mt. 7,50 di altezza, di edifici esistenti posti a distanza inferiore da edifici e da confini a quelle previste dal presente articolo, nel rispetto di tutti gli altri indici edilizi.

(\*) *Nelle zone di cui al comma precedente è ammesso il superamento del limite di ml. 7,50 nel caso di sopraelevazione/i di parte/i di edifici esistenti, al fine di perseguire l'allineamento tra le diverse linee di gronda e conferire uniformità e continuità al disegno complessivo dell'edificio. In questi casi la sopraelevazione è ammessa a condizione che il fronte principale della parte da sopraelevare non ecceda il 50% di quella esistente, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici*

*urbanistici ed edilizi, della normativa antisismica e delle eventuali prescrizioni più restrittive dettate dalle norme tecniche approvate dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2972 del 25.07.1908 inerenti la perimetrazione e zonizzazione delle aree in dissesto dell'abitato capoluogo di Casola Valsenio, riconosciuto da consolidare ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445.*

[(\*)=variante n. 8]

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

### CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

I servizi pubblici sono stati dimensionati ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/78 e posizionati attraverso la predisposizione del Piano dei Servizi e l'individuazione delle aree nelle tavole di PRG che concorrono alla formazione dello standard di legge.

Le somme introitate in seguito a monetizzazione degli standards dovuti, sono devolute a favore di un fondo permanente di bilancio comunale vincolato all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

Ad esclusione degli interventi edilizi diretti, per i quali si applicano le direttive contenute negli articoli seguenti, per i nuovi insediamenti residenziali, dovrà essere reperito uno standard di 12 mq/ab. (di U2) di aree a parco, per il gioco e per lo sport, comunque al di fuori delle aree di rispetto stradale, demaniale e cimiteriale.

Nelle zone omogenee C di espansione residenziale, la quota dello standard relativo alle opere di urbanizzazione secondaria (si veda Art. 39 lettera e.5) può essere reperita anche al di fuori dei relativi comparti di attuazione previo specifica richiesta all'Amministrazione Comunale che ha la facoltà di accettarla, al momento dell'adozione del piano di attuazione, per il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

Tale possibilità, ad eccezione per le zone B (vedi Art. 18 L.R. 6/95), non è consentita per la quota di standard relativa a parcheggi pubblici che deve essere realizzata all'interno del comparto di attuazione.

All'interno dei predetti comparti e zone, le aree venutesi teoricamente a liberare dalla ridislocazione delle aree destinate a standards sono da considerarsi verde privato, e non concorrono alla quantificazione delle potenzialità edificatorie.

Per quanto riguarda la monetizzazione della cessione delle aree e della realizzazione degli standards pubblici, i relativi importi saranno stabiliti con deliberazione comunale sulla base dei costi medi di realizzazione delle opere e del valore medio di acquisizione e/o esproprio dei terreni.

La cessione di aree al di fuori di quella di intervento è prevista unicamente attraverso il reperimento di una quantità di terreno pari a 1,5 volte la quantità dello standard, all'interno dell'area a parco fluviale, così come perimetrata nella tavola allegata al Piano dei Servizi.

Detta quota è comprensiva degli oneri per la relativa attuazione.

#### ART. 9 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (soppresso)

#### ART. 10 - INTERVENTO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente nelle porzioni di territorio comunale delimitate da apposito perimetro nelle planimetrie di PRG.

La superficie minima dell'intervento preventivo coincide con l'area perimetrata così come indicato nelle tavole di PRG.

L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi artt. 12, 13, 14 e 15.

I Piani di Intervento Preventivo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche, sono:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi;
- d) piani di recupero di iniziativa pubblica;
- e) piani particolareggiati di iniziativa privata;
- f) piani di recupero di iniziativa privata.

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata nelle aree perimetrate nelle planimetrie di PRG come "Progetto Guida" sono obbligatori.

#### **ART. 11 - INTERVENTO DIRETTO**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazione d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, ampliamenti e nuove costruzioni, demolizione di costruzioni, restauri, risanamenti, ristrutturazione, mutamenti della destinazione d'uso esistente o assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporta alcuna modificazione delle strutture edilizie, opere di arredo urbano, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole, che non rientrano nelle normali operazioni colturali, muri di sostegno, cave, depositi di rottame, parcheggi per roulotte e simili, campings, sistemazioni a verde ed interventi su tutte le alberature di alto fusto, apertura e modifica di accessi stradali sulla viabilità attrezzata, primaria, locale e pedonale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 43 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, per tutte le opere di cui all'art. 19 delle presenti norme, sono invece subordinati al rilascio della specifica autorizzazione comunale.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

### **CAPO II - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO**

#### **ART. 12 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA - PROGETTI GUIDA**

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata sono formati, approvati ed attuati nel rispetto degli artt. 21, 22 e 25 della L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata saranno redatti in conformità alle indicazioni contenute nei "Progetti Guida", ove previsti nelle aree appositamente perimetrate, rispettando in particolare: la dotazione e l'individuazione dei servizi e dei percorsi, le destinazioni d'uso delle diverse parti, la viabilità secondaria e principale nonché la dotazione minima e/o dotazione di servizi pubblici in conformità all'art. 46 della L.R. 47/78.

I Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, di cui all'art. 10, punto a) devono contenere i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione sulla quale sia compresa, oltre a quanto previsto dalla L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato sia in superficie territoriale, sia in superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- 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 con indicazione di quelle da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio;
- f) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- g) schema degli impianti tecnici: quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica con relativa previsione di spesa;
- h) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- i) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.

#### **INDICI E PARAMETRI DELLE AREE PERIMETRATE "PROGETTO GUIDA"**

### AREA 1)

ZONA ARTIGIANALE DI VALSENIO - TAV. 4 ZONE: E1 ⇒ D1

(DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA)

- Destinazione d'uso nel PRG 1980	Zona agricola - Zona artigianale
- Destinazione d'uso prevista	Zona artigianale
- Superficie Fondiaria	mq. 61.200
- Indice di Utilizzazione Fondiaria	0,6 mq/mq
- Superficie Utile Complessiva	mq. 36.720
- Area per Servizi Pubblici (art. 46 L.R. 47/'78)	mq. 9.180
- di cui a parcheggio pubblico	mq. 3.060
- a verde pubblico	mq. 6.120

N.B.

- Si preveda una fascia alberata con piante di alto fusto, di larghezza non inferiore a quella prevista nella cartografia di PRG sul perimetro prospiciente la statale e da realizzarsi in conformità a quanto indicato dall'art. 27 delle presenti Norme;
- Sono vincolanti gli accessi e la viabilità previsti in cartografia;
- L' area a verde pubblico può anche essere ceduta al di fuori del comparto di attuazione, con le modalità stabilite all' art. 8 della presente normativa.

AREA 2) ZONA ARTIGIANALE DI VALSENIO - TAV. 4 ZONE: E1 ⇒ D1 (soppressa)

### AREA 3)

EX ZONA PRODUTTIVA TURISTICA - TAV. 4 ZONE: E1 - D2 ⇒ C1 - D2 - G1

(DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA)

- Destinazione d'uso nel PRG 1980	Zona agricola - Zona produttiva turistica
- Destinazione d'uso prevista	Zona produttiva turistica - Zona di espansione residenziale, verde pubblico
- Superficie Territoriale complessiva	mq. 61.250
- Superficie Fondiaria Zona C1	mq. 18.700
- Indice di Utilizzazione Fondiaria	1 mc/mq
- Volumetria Complessiva	mc. 18.700
- Volumetria Esistente	mc. //
- Volumetria Costruibile	mc. 18.700
- Area per Servizi Pubblici (art. 46 L.R. 47/'78)	mq. 5.610
- di cui a parcheggio pubblico	mq. 750
- a verde pubblico *	mq. 4860
- Superficie Fondiaria Zona D2	mq. 7.200
- Indice di Utilizzazione Territoriale	0,5 mq/mq
- Superficie Utile Complessiva (compreso l'esistente)	mq. 3.600
- Area per Servizi Pubblici (art. 46 L.R. 47/'78)	mq. 1.080
- di cui a parcheggio pubblico	mq. 360
- a verde pubblico *	mq. 720

N.B.

- L'accesso carrabile alla Zona C1 dovrà avvenire dalla strada esistente in fregio al fondo;
- A margine della Zona C1, lato strada esistente in fregio, dovrà essere salvaguardata una fascia di larghezza minima pari a ml. 10 da piantumare con essenze d'alto fusto;
- L'area a monte della Zona C1 non dovrà essere edificata per una fascia così come risultante dall'indagine geologica;
- La nuova area residenziale e la nuova area turistica andranno indagate per la verifica dell'esistenza e degli spessori di materiale detritico per le eventuali misure tecniche da prendere;
- Le aree verdi e di parcheggio dovranno essere realizzate e cedute in uso pubblico, secondo le modalità da definire in Convenzione, contestualmente all'edificazione dell'area C1;
- \* Il verde pubblico da realizzarsi in attuazione delle zone C1 e D2 sopra descritte, potrà essere individuato e reperito integralmente attrezzando e cedendo l'area a verde pubblico retinata all'interno del perimetro del presente

“Progetto Guida” oppure essere ceduta “a distanza” in applicazione del penultimo comma dell’ art. 8 della presente normativa. Tale area a verde pubblico andrà indagata per la verifica dell’esistenza e degli spessori di materiale detritico e per una adeguata indagine di stabilità e sulla sismica;

- Tutti gli alberi di alto fusto (con diametro del tronco non inferiore a cm. 16 a ml. 1,00 da terra) dovranno essere tutelati e conservati; potranno essere abbattuti solo nell’eventualità sia dimostrata, asseverata da un tecnico abilitato, una situazione di pericolo per la pubblica incolumità. Per ogni pianta abbattuta dovranno essere messe a dimora almeno tre piante di alto fusto;

- Tutti gli edifici esistenti presenti nell’area alla data di adozione delle presenti Norme potranno essere trasformati per funzioni residenziali, senza aumento di volume e di Superficie Utile;

- le attività artigianali sono ammesse nella nuova zona residenziale limitatamente al 20% della superficie utile relativa al fabbricato esistente o da costruire, con esclusione di attività provocanti malsanie ambientali insanabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265.

#### AREA 4)

EX ALLEVAMENTI ZOOTECNICI LOC. RIVACCIOLA - TAV. P5.7 ZONA E1 ⇒ D1 E C1 (DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA)

- Destinazione d’uso nel PRG 1980	Zona agricola normale
- Destinazione d’uso prevista	Zona di completamento per attività artigianali e residenziali
- Superficie Territoriale Complessiva	mq. 4.500
- Volumetria Complessiva	mc. 5.000
- Volumetria Esistente	mc. 5.000
- Volumetria Costruibile	mc. //
- Volumetria destinabile ad attività artigianali	mc. 4.000
- Volumetria destinabile ad attività residenziali	mc. 1.000
- Area per Servizi Pubblici (art. 46 L.R. 47/78)	mq. 930
- di cui a parcheggio pubblico nelle aree perimetrate	mq. 310
- Area da attrezzarsi a verde di uso pubblico (nelle aree perimetrate in cartografia)	mq. 620

#### N.B.

- Per il particolare assetto verticalizzato degli strati costituenti il substrato, indice di disturbo tettonico, si prescrive che nella successiva fase di progettazione venga effettuata un’analisi delle possibili amplificazioni sismiche e la conseguente valutazione di un adeguato coefficiente sismico di fondazione  $\epsilon$ ;

- Andrà eseguita una caratterizzazione completa dell’area stante la mancanza di prove geognostiche, tenendo in considerazione la vicinanza con zone in classe di edificabilità 4 (potenzialmente inondabili);

- Si dovrà prevedere il riordino delle volumetrie esistenti (tramite demolizione e successiva ricostruzione) con corpi più compatti sino ad un’altezza massima non superiore a mt. 6.50;

- L’accesso carrabile dovrà avvenire dalla strada di collegamento al Mulino di Rivacciola;

- Si dovranno prevedere idonee alberature per mitigare l’impatto delle volumetrie dalla strada ed in funzione di barriera antirumore e antipolvere rispetto alla statale;

- Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non edificabile come da art. 26, comma 8 del PTPR;

- Non sono ammesse le attività artigianali provocanti malsanie ambientali insanabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265;

- L’ area a verde pubblico può anche essere ceduta al di fuori del comparto di attuazione, con le modalità stabilite all’ art. 8 della presente normativa.

#### AREA 5)

BURATTA DI SOTTO - TAV. 2.P (CAPOLUOGO Scala 1:200) ZONA E1 ⇒ C1 E G (DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA)

- Destinazione d’uso nel PRG 1980	Zona agricola normale
- Destinazione d’uso prevista	Zona di espansione residenziale C1 e Zone per servizi G1 e G2
- Superficie Territoriale Complessiva	mq. 21.050
- Area perimetrata in Zona C1	mq. 13.420
- Volumetria Complessiva	mc. 13.420
- Volumetria Esistente (da conservare)	mc. 1.150

- Volumetria Costruibile	mc. 12.270
- Fascia di rispetto dal ciglio del terrazzo	Pari all'altezza della scarpata sul Torrente Senio, con un minimo di ml. 30,00
- Area per Servizi Pubblici (art. 46 L.R. 47/78)	mq. 3.355
- di cui a parcheggio alberato di uso pubblico nelle aree perimetrate	mq. 860
- per strade di accesso alla lottizzazione	mq. 1.200
- Area da attrezzarsi a verde di uso pubblico (nelle aree perimetrate in cartografia)	mq. 2.495

N.B.

- Si prescrive un approfondimento delle indagini geognostiche per accertare l'esistenza e l'eventuale andamento della faglia in corrispondenza della scarpata fluviale del Torrente Senio nella Carta Geologica dell'Appennino Emiliano Romagnolo, per evitare di ubicare fabbricati in corrispondenza di questo elemento tettonico;
- Non potrà essere edificata la zona posta in classe di edificabilità 3 dell'indagine geologica;
- Si dovrà prevedere il riordino delle volumetrie esistenti (tramite demolizione senza ricostruzione dei capannoni zootecnici ed il recupero dei fabbricati individuati in planimetria);
- le attività artigianali sono ammesse nella nuova zona residenziale limitatamente al 20% della superficie utile relativa al fabbricato esistente o da costruire, con esclusione di attività provocanti malsanie ambientali insanabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265;
- L' area a verde pubblico può anche essere ceduta al di fuori del comparto di attuazione, con le modalità stabilite all' art. 8 della presente normativa;
- Nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo delle previsioni contenute nella presente scheda, dovranno prevedersi i seguenti interventi:
  - a) tombinamento del Rio solo per il tratto interessato dalla realizzazione della strada di accesso alla lottizzazione secondo le indicazioni della scheda, evitando l'edificazione in corrispondenza dello stesso tombinamento e per una fascia di rispetto non inferiore a ml. 10,00 dai cigli attuali, per possibili effetti di amplificazione sismica;
  - b) parcheggio alberato a monte della strada di accesso alla lottizzazione secondo il perimetro individuato sulla scheda grafica allegata;
  - c) realizzazione di verde pubblico attrezzato per una profondità minima di 25 ml. dal ciglio della scarpata a valle della strada di accesso alla lottizzazione secondo il perimetro individuato sulla scheda grafica allegata;
  - d) realizzazione di una quinta verde d'alto fusto a protezione della "Zona di tutela naturalistica".

(\*) AREA 6)

MONTERONI – Tav. 5.3P (scala 1:5000) Zona EI => D2 (da assoggettare a piano particolareggiato di iniziativa privata).

- Destinazione d'uso del PRG 1980	Zona agricola normale
- Destinazione d'uso prevista	Zona produttiva turistica D2 (progetto-guida art. 12)
- Usi ammessi	Alberghi, pensioni, affittacamere, motel, ristoranti, bar.
- Area perimetrata in Zona D2	Mq. 7.220
- Superficie Territoriale	Mq. 7.220
- Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0,10 mq./mq. di St
- altezza massima	H = 6,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici
- Superficie utile massima per attività di ristorante e bar	Mq. 200 (compresa la Su. già esistente)
- parcheggio pubblico	5 mq./100 mq. St.
- verde pubblico e attività collettive	10 mq./100 mq. St.
- Fascia di rispetto dal ciglio del terrazzo nel caso di nuove costruzioni	Pari all'altezza della scarpata sul fiume Senio.
- norme sull'edificabilità dei mappali n.ri 96 e 97	Eventuali ampliamenti dell'edificio esistente ad uso bar-ristorante, fatta salva la fascia di rispetto di cui sopra, potranno essere realizzati solo verso la strada comunale e su unico piano. Non sono ammesse sopraelevazioni dell'edificio bar-ristorante esistente.
- Fascia di rispetto dalla strada comunale	Minimo ml. 10
- Modalità di intervento costruttive	Ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e nuova costruzione.
- Modalità di intervento attuative	Qualsiasi progetto d'intervento, anche se limitato ad una sola parte dell'area inserita nel progetto-guida, dovrà essere preceduto da un piano particolareggiato di iniziativa privata esteso a tutta la zona perimetrata. Successivamente all'approvazione del piano particolareggiato, gli interventi potranno essere attuati previo rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia.

- Vincolo di destinazione

La costruzione di strutture per il soggiorno e la permanenza turistica è subordinata alla sottoscrizione, da parte del concessionario, prima del rilascio della concessione edilizia, di un atto d'impegno a mantenere la destinazione d'uso degli edifici per un periodo di 15 anni.

N.B.

- I parcheggi, il verde e gli spazi per le attività collettive devono essere realizzati a contatto con la rete viaria pubblica e ceduti gratuitamente al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia. Il Comune, per ragioni di opportunità o convenienza gestionale, può richiedere la monetizzazione, in tutto o in parte, di dette aree, fatto salvo l'obbligo per i privati di realizzarle comunque e di asservirle alla zona turistica. In caso di monetizzazione, tali aree potranno essere realizzate anche non a contatto con la rete viaria pubblica;

- Procedere all'esecuzione di indagini geognostiche nella successiva fase attuativa, così come previsto dalla normativa vigente in materia, verificando gli spessori effettivi del terrazzo alluvionale sovrastante la Formazione Marnoso-Arenacea;

- Procedere alla valutazione del coefficiente sismico di fondazione, sulla base di quanto emerge dalle indagini geognostiche;

- Garantire il mantenimento per l'edificato di una fascia di rispetto dal ciglio della scarpata, pari ad almeno l'altezza della scarpata medesima;

- Assicurare accurata regimazione delle acque superficiali.

[(\*)=variante n. 4]

(\*) AREA 7)

PASSO DEL CORSO – Tav. 5.2P (scala 1:5000) Zona E1 => D2 (da assoggettare a piano particolareggiato di iniziativa privata).

- Destinazione d'uso del PRG 1980

- Destinazione d'uso prevista

- Usi ammessi

- Area perimetrata in Zona D2

- Superficie Territoriale

- Indice di utilizzazione territoriale

- altezza massima

- Superficie utile massima per attività di ristorante e bar

- Superficie utile massima per attività di pernottamento a mezzo bungalow

- parcheggio pubblico

- verde pubblico e attività collettive

- Fascia di rispetto dalla strada provinciale

- Fascia di rispetto dalla strada comunale

- Modalità di intervento costruttive

- Modalità di intervento attuative

Zona agricola normale;

Zona produttiva turistica D2 (progetto-guida art. 12);

Ristoranti, bar, attività ricettiva di pernottamento a mezzo bungalow;

Mq. 5.000;

Mq. 5.000;

Ut = 0,05 mq./mq. di St;

H = 3,50 ml. ad esclusione dei volumi tecnici

Mq. 150;

Mq. 100;

5 mq./100 mq. St.

10 mq./100 mq. St.

Minimo ml. 20;

Minimo ml. 10;

Nuova costruzione;

Qualsiasi progetto d'intervento, anche se limitato ad una sola parte dell'area inserita nel progetto-guida, dovrà essere preceduto da un piano particolareggiato di iniziativa privata esteso a tutta la zona perimetrata. Successivamente all'approvazione del piano particolareggiato, gli interventi potranno essere attuati previo rilascio di permesso di costruire e/o D.I.A..

N.B.

- I parcheggi pubblici, il verde pubblico e gli spazi per le attività collettive devono essere realizzati a contatto con la rete viaria pubblica e ceduti gratuitamente al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Il Comune, per ragioni di opportunità o convenienza gestionale, può richiedere la monetizzazione, in tutto o in parte, di dette aree, fatto salvo l'obbligo per i privati di realizzarle comunque e di asservirle alla zona turistica. In caso di monetizzazione, tali aree potranno essere realizzate anche non a contatto con la rete viaria pubblica;

- Il piano particolareggiato deve contenere un progetto di miglioramento forestale da realizzare previo nulla-osta degli Organi tecnici e degli Enti all'uopo preposti;

- I materiali da costruzione e la tipologia degli edifici saranno dettagliatamente definiti nell'ambito del piano particolareggiato. Fin d'ora si indicano, quali requisiti costruttivi cogenti, l'uso della pietra naturale, del legno, del tetto a due falde inclinate;

- Procedere all'esecuzione di indagini geognostiche nella successiva fase attuativa, così come previsto dalla normativa vigente in materia;

- Assicurare accurata regimazione delle acque superficiali;

-In sede di elaborazione del piano particolareggiato è necessario approfondire le seguenti problematiche:

- Dovrà essere verificato lo spessore dello strato detritico superficiale in generale e nelle zone di intervento;
- Dal momento in cui la giacitura della stratificazione è risultata a franapoggio con inclinazione degli strati pari o inferiore a quella del pendio, andranno preliminarmente eseguite le necessarie verifiche di stabilità su tutto il pendio e sulle zone di intervento, in condizioni di stato attuale e di stato modificato;
- Andranno, altresì, verificate le condizioni idrologiche ed idrogeologiche (circolazione delle acque superficiali e sotterranee), la eventuale presenza di venute idriche o di aree di ristagno e andranno progettate le necessarie opere di regimazione nonché le eventuali opere di drenaggio;
- Andranno comunque limitati al minimo gli sterri o i riporti;
- Le fondazioni andranno attestate nel substrato marnoso-arenaceo integro, con scelta adeguata del coefficiente sismico di fondazione  $\epsilon$ ;
- Andrà incrementata la copertura vegetale dell'area.

[(\*)=variante n. 9]

(\*) AREA 8)

Denominazione: BAFFADI – PONTE CESTINA.

Riferimenti cartografici di P.R.G.: Tav.3P (scala 1:2000) e Tav.5.7P (scala 1:5000).

Variante urbanistica: da Zona E2 "Zona agricola di risanamento edilizio" a => Zona D2 "Zona produttiva turistica" (da assoggettare a piano particolareggiato di iniziativa privata).

- Usi ammessi: villaggio turistico (nel rispetto della L.R. n. 16 del 28.07.2004);
- Riferimenti catastali: F. 63, mapp. 34(p), 129(p) e 130;
- Area perimetrata in Zona D2: Mq. 10.000;
- Area in Zona D2 riservata alla nuova edificazione: Mq. 3000 (contenuti, per ragioni morfologiche e di possibilità di amplificazione sismica, all'interno dell'area ritenuta "edificabile" così come rappresentata con campitura verde nell' Allegato 6 della Relazione Geologica);
- Superficie Territoriale: Mq. 10.000;
- Indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,10$  mq./mq. di St;
- Altezza massima fuori terra (ad esclusione dei volumi tecnici): per le abitazioni  $H = 6,00$  ml., per i fabbricati di uso collettivo  $H = 3,50$  ml.
- Superficie utile massima per usi collettivi: Mq. 400;
- parcheggio pubblico (da individuare all'interno dei 10.000 mq. di St.): 5 mq./100 mq. St.;
- verde pubblico e attività collettive all'aperto: 10 mq./100 mq. St.;
- Fascia di rispetto dall' identificazione del corso d'acqua: Minimo 25 ml.;
- Fascia di rispetto dalla strada comunale: Minimo ml. 10;
- Fascia di rispetto dal piede-scarpata-lato monte: Minimo ml. 5;
- Modalità di intervento costruttive: Demolizione, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e nuova costruzione;
- Modalità di intervento attuative: Qualsiasi progetto d'intervento, anche se limitato ad una sola parte dell'area inserita nel progetto-guida, dovrà essere preceduto da un piano particolareggiato convenzionato di iniziativa privata, esteso a tutta la St. Successivamente all'approvazione del piano particolareggiato, gli interventi potranno essere attuati previo rilascio di specifico titolo abilitativo;
- Vincolo di destinazione: La costruzione di strutture per il soggiorno e la permanenza turistica è subordinata alla sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire, di un atto d'impegno col quale il soggetto attuatore si impegna a mantenere la destinazione d'uso turistica degli edifici per un periodo di 15 anni ( ovvero per un periodo superiore legato al permanere della destinazione di zona del P.R.G.) decorrenti dal rilascio dell' agibilità e, per lo stesso periodo, a cedere gli alloggi solo in locazione nel rispetto della disciplina stabilita dalla L.R. n. 16 del 28.07.2004 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità".

Norme particolari:

- il Comune può richiedere la monetizzazione, in tutto o in parte, delle aree destinate a parcheggio, a verde e ad attività collettive all'aperto, fatto salvo l'obbligo per i privati di realizzarle comunque e di asservirle alla zona turistica;

- dovrà essere lasciata inedita una fascia di rispetto dai cigli superiori delle scarpate, di ampiezza non inferiore all'altezza della scarpata sottesa tale da evitare gli effetti delle amplificazioni sismiche dovute alla topografia.
  - in fase attuativa, devono essere effettuate tutte le indagini geognostiche necessarie a definire precisamente le caratteristiche di portanza e stabilità dei terreni;
  - procedere alla valutazione del coefficiente sismico di fondazione, sulla base di quanto emerge dalle indagini geognostiche;
  - le fondazioni andranno attestate sulla roccia in posto e stabile sismicamente;
  - dovranno essere ridotti al minimo i carichi applicati;
  - dovranno essere ridotti al minimo i cedimenti (assoluti e differenziali);
  - dovranno essere ridotti al minimo gli sbancamenti per non destabilizzare la coltre detritica di copertura del substrato;
  - devono essere realizzate opere di difesa idraulica di sponda e dell'alveo del rio;
  - assicurare accurata regimazione delle acque superficiali.
  - nella fase esecutiva dell'intervento dovrà essere curata in modo particolare la tipologia degli edifici e la scelta dei materiali. Queste dovranno riproporre le caratteristiche costruttive del luogo; in particolare, i paramenti di facciata dovranno essere realizzati in pietra su tutta la facciata o su parte di essa, con le restanti parti ad intonachino e/o in legno, le strutture di copertura e dei piani dovranno essere realizzate con travi in legno, i manti di copertura dovranno essere realizzati in pietra o in coppi, le lattonerie in rame, gli infissi in legno.
- [(\*)=variante n. 11]

#### **ART. 13 - ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI**

Gli altri Piani particolareggiati di iniziativa comunale, di cui all'art. 10, punti b), c) e d) delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti al precedente art. 12, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative Leggi.

I Piani di recupero di iniziativa pubblica all'interno della zona omogenea "A" possono ridefinire le categorie di intervento di PRG.

#### **ART. 14 - PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Nelle zone in cui il PRG prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai Piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani particolareggiati o Piani di recupero convenzionati.

I Piani di iniziativa privata di cui all'art. 10, punti e) ed f) devono contenere i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione sottoscritto da tutte le proprietà interessate contenente i punti di cui all'art. 15;
- 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 con indicazione di quelle da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro:
  1. rilievo del verde esistente con la indicazione delle zone legnose;
  2. costruzioni e manufatti di qualunque genere esistente;
  3. elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  4. viabilità e toponomastica;
  5. 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, strade, piazze, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica con relativa previsione di spesa;
- l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- m) norme edilizie ed urbanistiche per la buona esecuzione del Piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
- o) relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno;

#### **ART. 15 - CONVENZIONI NEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Le convenzioni devono precisare l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale e la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili, con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico e inoltre:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - b) l'impegno a pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune da parte dei singoli concessionari;
  - c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al Piano nelle planimetrie di PRG e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri e della esecuzione delle opere suddette; in questo caso tali oneri verranno scomputati dal pagamento del contributo per urbanizzazione secondaria, secondo quanto stabilito dai provvedimenti regionali e comunali, per ogni singola zona;
  - d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
  - e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
  - f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione e per la eventuale costruzione a completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo, in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del Piano approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
  - h) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal Piano, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del Piano approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
  - i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso previste per tutti gli edifici e le aree o parte di essi senza nuova concessione comunale;
  - m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, comma 1° e 4° della Legge n. 10/77 a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.
- La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di Legge.

### CAPO III - MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO

#### ART. 16 - CONCESSIONE AD EDIFICARE

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui al Titolo II, Capo II delle presenti norme.

In dette zone la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 15 delle presenti norme.

La domanda di concessione deve essere corredata da una dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice penale, nella quale i progettisti incaricati asseverano gli elaborati progettuali presentati, relativi a calcoli e relazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, e la loro conformità al regolamento edilizio per quel tipo di opera nonché al certificato d'uso di cui all'art. 7 della L.R. 33/90, se rilasciato, ovvero, in caso di mancato rilascio, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie.

A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento, ai fini dell'espletamento dell'istruttoria, verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di cui al comma terzo;
- d) nel caso di avvenuto rilascio del certificato d'uso, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso; in assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme edilizie ed urbanistiche. La verifica non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), e c) del comma quinto e provvede a richiedere l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda di concessione. Entro il medesimo termine, ovvero entro dieci giorni dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento trasmette la domanda di concessione alla Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Edilizia Comunale esprime il proprio parere ai sensi dell'art. 15 della L.R. 33/90, come modificato, nei modi indicati dal regolamento edilizio entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento degli atti. Il termine ricomincia a decorrere per una sola volta nei casi indicati dal comma 4 dell'art. 16 della Legge 07.agosto.1990, n. 241.

Il responsabile del procedimento provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma sesto entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.

Conclusa l'attività istruttoria ai sensi del comma nono precedente ed acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale, il responsabile del procedimento formula, nei dieci giorni successivi, una proposta motivata all'autorità competente, che provvede nei successivi venti giorni. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato.

Decorso inutilmente il termine per il rilascio della concessione, di cui al comma decimo, la domanda di concessione si intende accolta e di essa tiene luogo una copia della domanda da cui risulti la data di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma decimo l'atto di concessione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di centottanta giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia di cui all'art. 48 della Legge 05.agosto.1978, n. 457 e all'art. 7 della Legge 25.marzo.1982, n. 94, si applica quanto previsto dai precedenti commi quarto, quinto, sesto e dodicesimo.

Presupposti per il rilascio della concessione ad edificare sono:

- 1) l'esecutività del piano di intervento preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal PRG alla preventiva approvazione di esso;
- 2) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

La concessione può essere:

- a) onerosa - nei casi in cui il proprietario non abbia optato per l'alternativa di cui all'art. 7 della Legge n. 10/77. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione sono determinati dal Consiglio Comunale con riferimento alle tabelle parametriche stabilite dalla Regione. La concessione deve prevedere tra l'altro:
  1. la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 10/77, fatto salvo il disposto dell'art. 20 della Legge stessa;
  2. gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinate ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 10/77, ovvero qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  3. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  4. l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del PRG in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge n. 10/77;
  5. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
- b) convenzionata - nei casi di cui agli artt. 7 e 9 punto b) della Legge n. 10/77 e nei casi previsti dalla L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione, che deve prevedere tra l'altro:
  1. gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare dal Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 10/77 ed ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, ovvero qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
  2. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  3. l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
  4. i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni;
  5. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

c) gratuita - nelle ipotesi di cui all'art. 9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto della concessione, eccettuati i casi di cui al 1° comma della lettera a) del già citato art. 9, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 31 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

La concessione deve prevedere tra l'altro:

1. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
2. l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a), b) e d) del 1° comma dell'art. 9 della Legge n. 10/77;
3. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

## **ART. 17 - TERMINI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile, che non può superare tre anni dalla data suddetta.

La concessione decade se entro 15 mesi dal suo rilascio non sono stati eseguiti lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra, o di altre opere indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi nella edilizia esistente.

## **ART. 18 - AUTORIZZAZIONE COMUNALE**

La concessione, ad eccezione delle opere eseguibili con Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 2 della Legge 23.12.1996 n. 662 e della Legge 23.05.1997 n. 135, è sostituita da una autorizzazione del Responsabile del Servizio ad eseguire i lavori (art. 7, secondo comma Legge 94/82) nei casi di:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
  - occupazioni di suolo mediante depositi di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
  - per le opere di demolizione, di rinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- nonché nei casi dei seguenti interventi non integrati alle opere che necessitano di concessione:
- costruzioni, modificazioni e demolizioni di manufatti edilizi quali recinzioni, fognature;
  - movimenti di terra nel rispetto delle norme per le zone agricole vincolate E3;
  - i riporti di terra;
  - la formazione di invasi artificiali;
  - nonché la perforazione di pozzi;
  - gli scarichi di rifiuti urbani ed industriali.

Per gli interventi di cui ai commi precedenti, l'istanza per l'autorizzazione del responsabile del servizio ad eseguire i lavori si intende accolta qualora lo stesso non si pronuncerà nel termine di 60 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dandone comunicazione del loro inizio.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi dell'art. 48 della Legge 05.08.1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli interventi di manutenzione straordinaria, che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, eccezione fatta per gli edifici soggetti ai vincoli delle Leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 che necessitano di concessione, l'istanza per l'autorizzazione comunale si intende accolta qualora il Responsabile del Servizio non si pronuncerà nel termine di 90 giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile del Servizio del loro inizio.

Il Comune di norma richiede, nel caso di asportazione di materiale da aree non destinate ad attività estrattive e finalizzate a miglioramenti agrari, la seguente documentazione:

- a) relazione firmata da un tecnico abilitato che illustri il progetto di miglioramento;
- b) planimetria della superficie aziendale in scala 1:2000 riportando la zona interessata dall'intervento;
- c) il progetto con rilievo planoaltimetrico e sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:500 e descrizione della quantità e qualità dei materiali asportati e della loro destinazione;
- d) autorizzazione rilasciata dall'Autorità competente per quanto riguarda le zone sottoposte a vincolo idrogeologico;
- e) relazione idrogeologica.

- f) qualora le quantità da trasportare all'esterno dell'azienda agricola rilevata attraverso i valori di cui al precedente punto c) superi i m<sup>3</sup> 1.000, dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con la quale venga garantito:
- il ripristino delle sedi viarie, dei manufatti stradali e quant'altro dovesse lesionarsi a seguito dei trasporti effettuati;
  - la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di ritirare con propri mezzi di trasporto tutto o parte del materiale oggetto della bonifica.
- Gli adempimenti sottoscritti in tale convenzione dovranno essere garantiti da fideiussione di importo da definirsi in base alla mole dei lavori.

**(\*) ART. 18/bis – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE, D.I.A., AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA, LIBERA ATTIVITA' EDILIZIA.**

**Interventi soggetti a Permesso di Costruire**

- Nuove costruzioni
- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo che comporti:
  - a) riplasmazione di volumi;
  - b) modifiche di aperture che incidano sulla tipologia dell'edificio;
  - c) interventi che interferiscono con elementi di interesse storico-architettonico o documentale (volte, soffitti, scale, decorazioni, ecc.)
- Ristrutturazione edilizia (in edifici del centro storico o di interesse storico-architettonico o documentale);
- I mutamenti di destinazione d'uso con opere;
- Pergolati, gazebo e analoghe strutture, con dimensioni eccedenti i limiti regolamentati con D.I.A.;

**Interventi soggetti a D.I.A.**

In riferimento all'art. 8 della L.R. n. 31/02 ed in base a quanto previsto dall'art. 9, comma 1, della stessa Legge, si elencano di seguito gli interventi da assoggettare a D.I.A.:

- a) interventi di manutenzione straordinaria;
- b) interventi di risanamento conservativo e restauro (non compresi nei casi soggetti a PdC);
- c) interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al decreto legislativo 22-01-2004, n. 42, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia (non compresi nei casi soggetti a PdC);
- f) interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 06.04.1998, n. 11;
- g) mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- h) modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j) modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. n. 31/02;
- k) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, primo comma, della legge 24.03.1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l) opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'allegato alla L.R. 31/02;
- m) significativi movimenti di terra senza opere, che alterino la percezione paesaggistica della zona) e l'apposizione di insegne e cartelloni pubblicitari (che non siano soggetti ad autorizzazione amministrativa);
- n) demolizioni;
- o) opere interne non riconducibili a casi di permesso di costruire;
- p) laghetti;
- q) piscine;
- r) pergolati, gazebo e analoghe strutture (superficie massima 25 mq., altezza massima alla gronda ml. 2,20 e al colmo ml. 2,50) a copertura permeabile, con relative piazzole (pure di tipo permeabile, escludendo platee in cemento);
- s) insegne (in centro storico o su immobili di valore storico-architettonico);

Specifiche sui pergolati.

Per pergolato si intende una struttura d'arredo esterna, in legno, a semplice tipologia, con funzioni di ombreggiamento, coperta con vegetazione, cannicci o tende.

Può essere chiuso su uno o più lati con pannelli grigliati in legno.

*Devono rispettare la distanza minima di ml. 5 dal confine; distanze inferiori sono consentite con assenso scritto del confinante.*

*Non costituiscono Superficie Utile e, pertanto, non concorrono al calcolo del volume edificabile.*

### **Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa**

*Si ritiene opportuno snellire il procedimento per quegli interventi che, pur non comportando trasformazioni edilizie in senso stretto, incidono sull'estetica e sul decoro dei luoghi.*

*Tali interventi saranno soggetti ad apposita autorizzazione amministrativa, da rilasciare con immediatezza e semplicità di forma, dietro la corresponsione di spese istruttorie in misura minima.*

*Sono soggetti ad autorizzazione amministrativa:*

- condizionatori;*
- antenne paraboliche;*
- tende parasole;*
- targhe professionali e simili;*
- abbattimento alberi;*
- insegne (non in centro storico o su immobili di valore storico-architettonico) collocate negli appositi vani entro le vetrine o altre aperture;*
- pensiline;*
- lavori sugli impianti a rete eseguiti dai rispettivi enti proprietari o gestori (Enel, Telecom, Hera).*

*Sono fatte salve le norme più restrittive riguardanti gli interventi nel centro storico o su immobili di valore storico-architettonico.*

### **Interventi soggetti a libera attività edilizia**

*Sono interventi che, per la manifesta irrilevanza edilizia e l'assenza di implicazioni estetiche, possono essere eseguiti dopo aver inviato una semplice comunicazione al Comune.*

*In casi particolari (in centro storico, in edifici di valore, contesti ambientali tutelati) dovranno essere concordati con l' Ufficio Tecnico Comunale.*

*Essi comprendono:*

- interventi di manutenzione ordinaria, come definiti dalla L.R. n. 31/02 (°);*
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;*
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- preparazione del terreno per allestimento di cantieri;*
- semplici arredi da giardino (quali: grigliati, fioriere, cassette in legno per deposito attrezzi con dimensioni massime di mt. 2x2 ed altezza massima al colmo mt. 2,30);*

*(°) quali, ad esempio: intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni, ripasso manti di copertura (inteso come semplice sostituzione di tegole/coppi rotti), riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici), grondaie, canne fumarie;*

*[(\*)=variante n. 14]*

- installazione di finestre con "doppi-vetri" (intesa come sostituzione di vecchie finestre) (\*\*);*
- installazione di caldaie ad "alto-rendimento" (intesa come sostituzione di vecchie caldaie) (\*\*);*
- realizzazione di "cappottino esterno" (nel rispetto dell' indice volumetrico, della distanza dai confini e dei prospetti esterni, e con esclusione degli edifici del centro storico – tranne quelli classificati "ristrutturazione" previo parere della C.Q.A.P. - o di interesse storico- documentale) (\*\*).*

*[(\*\*)=variante n. 15]*

**(\*) ART. 18/ter – NORME IN MATERIA DI INSTALLAZIONE DI CONDIZIONATORI, ANTENNE PARABOLICHE ED IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE.**

### **APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE**

- 1) Per apparecchi di climatizzazione si intendono ai fini della presente normativa: condizionatori, motocondensatori e simili, installati con o senza opere edilizie.*
- 2) All'interno del Centro Storico, negli immobili vincolati dalla legge 1089/39 e s.m.i. e in tutti i restanti immobili, è vietata la installazione di apparecchi di climatizzazione all'esterno degli edifici. Gli apparecchi di climatizzazione*

vanno collocati all'interno degli immobili previa adozione di soluzioni tecniche compatibili con l'edificio per l'immissione ed espulsione dell'aria.

- 3) All'esterno delle zone di cui al punto precedente e negli immobili che non siano di valore storico-artistico, gli apparecchi di climatizzazione vanno comunque collocati in modo da ridurre il più possibile la visibilità da spazi pubblici o di uso pubblico; a tal fine è consentito utilizzare elementi dell'edificio quali terrazzi con parapetto, nicchie occultate, griglie a filo muro, arredi.
- 4) L'installazione di apparecchi di climatizzazione che rispetti integralmente i punti 2 e 3 e che non richieda opere edilizie, non è soggetta ad alcuna autorizzazione comunale. Per l'installazione di apparecchi di climatizzazione che incidono sull'apparato murario esterno di immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 è comunque necessaria l'autorizzazione della competente Soprintendenza.
- 5) Soluzioni diverse da quanto prescritto ai punti 2 e 3 sono consentite solamente per dimostrata impossibilità del rispetto di dette norme e sono soggette ad autorizzazione; le soluzioni diverse da quanto prescritto al punto 2 vanno preventivamente sottoposte al parere della C.Q.A.P.
- 6) Gli apparecchi di climatizzazione installati prima della data di approvazione del presente articolo non sono soggetti alle presenti norme. Tuttavia, nei casi di particolare impatto visivo all'aspetto paesaggistico, potrà essere ordinata dall'organo competente la rimozione dell'impianto e contestualmente autorizzata una nuova installazione su un sito e secondo le modalità ritenute più idonee.

#### ANTENNE PARABOLICHE

- 1) Per antenne paraboliche si intendono, ai fini del presente regolamento, tutti i dispositivi tecnologici utilizzati per la ricezione di segnali via satellite.
- 2) Tutti i progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione generale, di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria che interessino interi edifici composti da più unità immobiliari, devono prevedere l'utilizzo di una unica antenna collettiva per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive via satellite. La collocazione dell'impianto centralizzato deve essere evidenziata graficamente negli elaborati trasmessi al Comune per la relativa procedura abilitativa. Piccoli spostamenti dell'impianto rispetto alla prevista collocazione - nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 4 e 5 - che si rendessero necessari per esigenze tecniche, non costituiscono variante al progetto.
- 3) Particolari esigenze di puntamento dell'antenna possono consentire l'installazione di una antenna parabolica individuale anche in presenza di una antenna collettiva condominiale o di eventuali altre modalità di fornitura di programmi radiotelevisivi via satellite; in questo caso, l'antenna parabolica individuale è soggetta all'autorizzazione di cui al punto 7 con la precisazione che il parere della C.Q.A.P. è necessario solo all'interno del Centro Storico, negli immobili vincolati dalla legge 1089/39 e in tutti gli immobili di valore documentario ai sensi del vigente PRG,
- 4) All'interno del Centro Storico, negli immobili vincolati dalla legge 1089/39 e in tutti gli immobili di valore documentario ai sensi del vigente PRG, l'installazione di antenne paraboliche non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico della città; a tale fine, le antenne paraboliche di ricezione dei segnali satellitari devono rispondere alle seguenti prescrizioni:
  - a) devono essere installate preferibilmente sulla copertura, escludendo in ogni caso le facciate degli edifici;
  - b) non devono essere visibili dagli spazi, pubblici o di uso pubblico, limitrofi;
  - c) non possono avere un diametro maggiore di 80 cm;
  - d) non devono avere sulla superficie scritte o simboli di alcun genere;
  - e) devono essere tinteggiate dello stesso colore della superficie sulla quale sono installate;
  - f) le condizioni di sicurezza dell'impianto lo consentono, di preferenza devono essere appoggiate a canne fumarie, camini o comignoli nel lato di larghezza maggiore, assumendone la colorazione in modo da esserne il più possibile integrate;
  - g) la parabola, nel suo punto più basso, deve essere distaccata dalla superficie del tetto per non più di 30 cm.
  - h) i cavi di collegamento non devono essere visibili dagli spazi pubblici e/o di uso pubblico limitrofi.
- 5) All'esterno delle zone e degli immobili di cui al punto precedente le antenne paraboliche devono rispettare le stesse prescrizioni di cui al punto 4 con la precisazione che il diametro può essere di 100 cm.; nel caso di oggettiva impossibilità di nascondere l'antenna parabolica alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico, si dovranno comunque adottare tutti gli accorgimenti possibili per ridurre l'impatto visivo (colorazione adeguata, massima integrazione con le superfici di appoggio, ecc.).
- 6) L'installazione di antenne paraboliche che rispettino integralmente i punti 4 e 5 non è soggetta ad alcuna autorizzazione comunale. Per l'installazione di antenne paraboliche su immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 è comunque necessaria l'autorizzazione della competente Soprintendenza.
- 7) Soluzioni diverse da quanto prescritto al punto 4 sono consentite solamente per dimostrata impossibilità del rispetto di detta norma e/o in caso di evidente migliore impatto con il contesto e/o per dimostrate esigenze funzionali; in questi casi occorre ottenere apposita autorizzazione previo parere della C.Q.A.P.
- 8) Le antenne paraboliche installate prima della data di approvazione del presente articolo non sono soggette alle presenti norme. Tuttavia, nei casi di particolare impatto visivo all'aspetto paesaggistico, potrà essere ordinata

*dall'organo competente la rimozione dell'antenna parabolica e contestualmente autorizzata una nuova installazione su un sito e secondo le modalità ritenute più idonee.*

#### **NORME PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE (fotovoltaici e pannelli solari)**

- 1) *Le presenti norme riguardano gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici, da qui in avanti denominati "impianti ad energia solare".*
- 2) *Ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, le opere per la realizzazione degli impianti ad energia solare, in quanto alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.*
- 3) *Ai fini delle presenti norme, gli impianti ad energia solare si distinguono:*
  - a) *in base alla collocazione:*
    - a1) **sugli edifici:** *per edifici, ai fini della presente normativa, si intendono anche le tettoie, i porticati, i volumi tecnici, i pergolati e le casette per il giardino realizzate in conformità alla normativa urbanistica-edilizia.*
    - a2) **sul terreno;**
  - b) *in base alle finalità produttive:*
    - b1) **per autoconsumo,** *quando il soggetto che realizza l'impianto consuma per sé l'energia che produce ovvero, nel caso di impianti fotovoltaici, la cede all' ENEL quando la produzione è superiore all'autoconsumo. L'esubero viene restituito quando il consumo è superiore alla produzione di energia;*
    - b2) **per la cessione di energia** (fotovoltaico), *quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale*
- 4) *Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti ad energia solare nelle zone e negli ambiti individuati dal Piano regolatore generale, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico.*
- 5) *Per le suddette finalità, le presenti norme si basano su quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dalle norme e dagli indirizzi del PTCP.*
- 6) *Le presenti norme precisano inoltre alcuni aspetti del procedimento amministrativo dei titoli abilitativi per gli impianti ad energia solare, unicamente per quanto attiene la competenza comunale in materia urbanistica-edilizia, fermo restando ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (legislazione sugli impianti), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (L.R. 9/99), vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 (Codice per i Beni Culturali), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente.*
- 7) *Gli impianti fotovoltaici di potenza non superiore a 20 kw, in base al D.M. 19 febbraio 2007 sono considerati impianti non industriali e conseguentemente non sono soggetti alla verifica ambientale di cui al D.P.R. 12 aprile 1996, come modificato e integrato dal D.P.C.M. 3 settembre 1999, semprechè non ubicati in aree protette.*
- 8) *Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione integrale (con superficie dell' involucro edilizio superiore a 1.000 mq.) e di demolizione con ricostruzione (qualora l' uso dell' immobile implichi consumo di energia elettrica), fatte salve le prescrizioni per il centro storico e gli altri edifici di particolare interesse documentario di cui al successivo capo "Impianti ad energia solare sugli edifici", dovrà essere garantita una produzione energetica derivante da pannelli fotovoltaici non inferiore a 0,2 kw per ciascuna unità immobiliare.*
- 9) *Nel caso di interventi di nuova costruzione, nuova installazione di impianti termici e ristrutturazione degli impianti termici esistenti, sempre che l'uso dell' immobile implichi consumo di acqua calda sanitaria, fatte salve le prescrizioni per il centro storico e gli altri edifici di particolare interesse documentario di cui al successivo capo "Impianti ad energia solare sugli edifici", dovrà essere garantita una produzione di acqua calda sanitaria derivante da fonti rinnovabili tale da garantire almeno il 50% dell' occorrente fabbisogno annuo di energia primaria (20% per gli edifici del centro storico).*

#### **Impianti ad energia solare sugli edifici: localizzazione e condizioni per la realizzazione.**

- 1) *Gli impianti ad energia solare sugli edifici sono ammessi ovunque, ferme restando le condizioni i limiti previsti ai successivi articoli 2 e 3.*
- 2) *Nel centro storico, gli impianti ad energia solare sono ammessi sulle falde dei tetti degli edifici classificati dal PRG nella categoria di intervento "ristrutturazione", al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:*
  - a) *non devono essere visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico.*
  - b) *la superficie occupata dagli impianti non può superare il 10% della superficie della falda interessata (salve comprovate esigenze, sentito il parere della C.Q.A.P.);*
  - c) *al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e conservare il più possibile l'integrità delle falde, gli impianti ad energia solare possono essere realizzati solo se nella falda stessa non sono presenti terrazzi.*
  - d) *al fine di minimizzarne l'impatto cromatico e visivo, gli elementi degli impianti ad energia solare dovranno essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e sostitutivi del manto: per tali fini si dovrà ricorrere alla migliore tecnologia disponibile.*
  - e) *la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, comignoli ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.*

*In ogni caso in centro storico non sono ammessi impianti ad energia solare su lastrici di copertura, terrazzi o altre coperture o manufatti atipici.*

**3)** *Per la realizzazione di impianti ad energia solare sugli edifici, le condizioni di cui alle lettere d) ed e) del punto 2, sono prescrittive nei seguenti ambiti:*

**a)** *edifici o manufatti di particolare interesse documentario;*

**b)** *zone agricole di tutela ambientale;*

*In tutte le altre zone ed ambiti del PRG, le condizioni di cui alle lettere d) ed e) del punto 2 hanno valore di indirizzo.*

#### **Impianti ad energia solare sul terreno: localizzazione e condizioni per la realizzazione.**

**1)** *Gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:*

**a)** *nel centro storico;*

**b)** *nelle Zone di tutela naturalistica;*

**c)** *nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, limitatamente ad una fascia di 20 metri per parte misurata dal piede dell'argine o, in mancanza, dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua;*

**d)** *nelle zone a boschi, zone calanchive e/o a pendenza accentuata;*

**e)** *nelle fasce di rispetto stradale.*

*Nelle zone di cui alle lettere b) c) ed e) sono ammessi sul terreno solo impianti di piccole dimensioni, pari ad una superficie massima di 6 mq., purchè di altezza non superiore a 1,5 m., da localizzare nelle aree di pertinenza degli edifici e da inserire adeguatamente nel verde: tale soluzione a terra è consentita però solo se non sono disponibili edifici, comprese tettoie, pergolati, casette per il giardino, ecc, idoneamente orientati.*

**2)** *Ferme restando le eccezioni di cui al precedente art. 1, nelle zone agricole ove è consentito installare impianti ad energia solare (zone agricole normali, zone agricole di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua oltre la fascia di 20 metri, zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale), la realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesta altezza, compatibilmente con le tecnologie disponibili. Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.*

**3)** *Gli interventi da realizzare in prossimità di corsi d'acqua devono sempre essere accompagnati da uno studio sull'esondabilità dell'area, indipendentemente dalla distanza dal corpo idrico.*

#### **Titoli abilitativi edilizi, procedure e documentazione**

**1)** *Gli impianti ad energia solare sono soggetti ai seguenti titoli abilitativi edilizi, in conformità alla L.R. 31/02:*

**a)** *gli impianti per autoconsumo, al servizio di edifici esistente, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (art. 8, della L.R. 31/02);*

**b)** *gli impianti per la cessione di energia sono soggetti a Permesso di Costruire.*

**2)** *Dal punto di vista procedimentale, si distinguono i seguenti casi:*

**1)** **impianto solare termico per autoconsumo:** *la DIA deve essere presentata in Comune presso Sportello Unico per l'Edilizia e il procedimento si esaurisce in sede comunale;*

**2a)** **impianto fotovoltaico per autoconsumo per il quale non siano previste autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune:** *la DIA deve essere presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e il procedimento si esaurisce in sede comunale;*

**2b)** **impianto fotovoltaico per autoconsumo per il quale siano previsti autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune (Soprintendenza, Servizio Tecnico di Bacino, ecc...):** *la DIA deve essere presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia che lo inoltra alla Provincia per l'applicazione del procedimento unico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003;*

**3)** **impianto per la cessione di energia (fotovoltaico) per il quale non siano previsti autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune:** *il Permesso di Costruire deve essere presentato in Comune presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive e il procedimento si esaurisce in sede comunale;*

**4)** **impianto per la cessione di energia (fotovoltaico) per il quale siano previsti autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune:** *il Permesso di Costruire deve essere presentato presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive che lo inoltra alla Provincia per l'applicazione del procedimento unico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003;*

**3)** *Con riferimento agli impianti fotovoltaici, la documentazione di rito allegata alla domanda di Permesso di Costruire o alla DIA, deve essere completa dei seguenti elementi:*

**a)** *dati generali del proprietario e del committente, dichiarazione in merito alla finalità produttiva dell'impianto (se per autoconsumo o per la cessione di energia);*

**b)** *planimetria dell'intera proprietà in scala idonea, con l'identificazione grafica e fotografica del sito interessato dalla realizzazione dell'impianto;*

- c) descrizione delle caratteristiche della fonte utilizzata, con le modalità di rilievo del potenziale disponibile e dell'area interessata, ovvero delle modalità di approvvigionamento della fonte stessa;*
- d) il progetto definitivo dell'impianto fotovoltaico ivi inclusi gli elementi che giustificano la configurazione dell'impianto in relazione alle caratteristiche della fonte e dell'area interessata, la soluzione di connessione alla rete elettrica e gli eventuali interventi di tipo accessorio quali modifiche, adeguamenti o costruzioni di strade di accesso all'impianto;*
- e) relazione tecnica di un progettista qualificato nella quale sono indicati i requisiti tecnici e di sicurezza dell'impianto stesso con riferimento all'allegato 1 del Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 28/07/2005;*
- f) relazione sulla localizzazione dell'impianto nella quale si deve riscontrare l'inquadramento territoriale dell'impianto stesso con la descrizione del contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inserisce l'indicazione della presenza di eventuali interferenze con servizi pubblici essenziali quali corsi d'acqua e torrenti, condotte d'irrigazione, elettrodotti, ecc...);*
- g) dichiarazione di impegno alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a seguito della dismissione dell'impianto;*
- h) relazione descrittiva degli interventi da realizzare, modalità e tempi di esecuzione;*
- i) ogni altro elemento, da rappresentare negli elaborati e/o descrivere in relazione, per rispettare tutte le condizioni di cui alle presenti norme.*

#### **4) Sanzioni**

*Sotto il profilo urbanistico-edilizio, per l'inosservanza del presente articolo si applicano le norme sanzionatorie di cui alla L.R. 23/04 e successive modifiche e integrazioni.*

- 5) In casi particolari potranno essere concesse deroghe per l'installazione di condizionatori, antenne paraboliche ed impianti ad energia solare (sugli edifici e sul terreno) sentito il parere della C.Q.A.P. ma sempre nel rispetto dei principi generali stabiliti dal presente articolo.*

[(\*)=variante n. 15]

## **ART. 19 - DEFINIZIONE E CATEGORIE DEGLI INTERVENTI DIRETTI**

Gli interventi diretti riguardanti gli edifici e i manufatti, esistenti e nuovi, sono realizzati in concessione (artt. 16 e 17) secondo le modalità costruttive e le categorie consentite in ogni singola zona delle presenti norme di attuazione.

Dal punto di vista delle modalità costruttive, gli interventi diretti in concessione sono così definiti:

### **1. Restauro scientifico**

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed 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, tra gli altri le corti, i borghi, 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;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni, come parti incongrue, dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

### **2. Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria 2 (restauro e risanamento conservativo) sono specificati all'interno di sotto-categorie.

#### **2A) Restauro e risanamento conservativo tipo "A"**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite le modifiche parziali, 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 originari:
  - 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 ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### **2B) Restauro e risanamento conservativo tipo "B"**

Il tipo di intervento prevede:

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

### **3. Ristrutturazione edilizia**

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di altezze preesistenti.

I tipi di intervento di questa categoria sono specificati all'interno di sotto-categorie.

#### **3A) Ristrutturazione**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
  - 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 ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché servizi.

#### **3B) Ripristino edilizio**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato;
- b) oltre alla quota fissa all'art. 18 della Legge n. 765 del 06.08.1967, la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di superficie utile.

#### **3C) Ristrutturazione di edifici incongrui non compatibili col tessuto storico ambientale**

Il tipo di intervento prevede:

- a) il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali;

#### **3D) Ristrutturazione urbanistica**

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

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

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona;
- il rispetto dell'art. 18 della Legge 06.08.1967 n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della Concessione.

#### 4. Demolizione

Sono interventi rivolti ad eliminare con l'abbattimento, in tutto o in parte, un organismo edilizio o comunque un manufatto edilizio.

#### 5. Interventi di ampliamento e nuova costruzione e sopraelevazione

Sono quelli rivolti a realizzare un nuovo organismo edilizio o comunque un manufatto edilizio.

In particolare:

**Ampliamento** - Inteso come aumento dell'estensione e delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;

**Nuova Costruzione** - L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dall'inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano le altezze di mt. 2,00.

Sono considerate nuove costruzioni, oltre a quelle che sorgono su aree libere o rese tali dalla demolizione di edifici preesistenti, anche quelle che, nell'ambito di un intervento su un edificio, si trovino nelle seguenti condizioni:

- 1) quando l'intervento preveda la demolizione di oltre il 70% della superficie delle strutture portanti orizzontali esistenti;
- 2) quando l'intervento preveda ad ogni piano del fabbricato la demolizione di oltre il 50% dello sviluppo lineare in pianta delle strutture portanti verticali interne o dei pilastri preesistenti;
- 3) quando l'intervento preveda la demolizione di oltre il 50% della superficie delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.

**Sopraelevazione** - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

#### 6. Manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale o delle tinte e delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte e delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- g) riparazione di pavimenti interni.

#### 7. Manutenzione straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui al 1° comma dell'art. 42 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono l'intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

Gli interventi di cui ai commi precedenti sono soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 18.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico.

Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, la cui esecuzione non comporti aumento di Su.

8. In caso di interventi di recupero su edifici esistenti al 30.09.1983 (riferimento alla Legge 47/85) è ammessa l'utilizzazione del volume edificato anche con incremento della  $S_U$  esistente, superando i limiti di  $U_f$  consentiti per le nuove edificazioni, nel solo rispetto delle destinazioni d'uso di zona.

Tali interventi dovranno avvenire senza modificare la sagoma dell'edificio esistente.

## **ART. 20 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Per tutte le aree, edificate e non edificate, non comprese in piani preventivi già definiti, l'utilizzazione a scopo edificatorio e/o per cambio della destinazione d'uso, ancorché compresa nella normativa di zona, è consentita solo in presenza di impegno a realizzare le previste dotazioni di standards e delle urbanizzazione primarie necessarie al fine di un corretto utilizzo dell'area (strade, fognature, parcheggi, ecc. ).

In caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, e di ampliamento con allacciamento alle reti pubbliche primarie esistenti dovrà essere presentata, contestualmente alla richiesta di concessione, una relazione tecnica dettagliata che, prendendo in esame le singole infrastrutture esistenti in adiacenza al lotto, garantisca in modo analitico che il collegamento ad esse non compromette le capacità ricettive delle stesse (sezione fognature, portata cabina ENEL, ecc. ).

Tale relazione dovrà essere corredata da una dichiarazione rilasciata dai vari uffici competenti, comunali e non, per ogni singola infrastruttura primaria.

In presenza di eventuali carenze, in aggiunta ai normali allacciamenti, alle infrastrutture primarie, l'utilizzazione a scopo edificatorio e/o per cambio di destinazione d'uso è consentita a condizione venga sottoscritto dagli aventi titolo un atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione con impegno a realizzare o contribuire alla esecuzione o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

## **ART. 21 - TRASCRIZIONE IN MAPPA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1: 2.000, distinte per isolato urbanistico-edilizio.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredata di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

## **ART. 22 - ABITABILITÀ - USABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco, all'uopo richiesta dall'interessato.

L'autorizzazione di cui al precedente comma è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Responsabile del Servizio regolare concessione o autorizzazione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;

- c) che siano state rispettate tutte le eventuali prescrizioni e condizioni apposte sulla concessione, siano esse di carattere urbanistico-edilizio, igienico-sanitario, sia di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrit , sia nei confronti degli utenti di essa che dell'ambiente, sia interno che esterno.

Alla richiesta di autorizzazione, di cui al 1° comma, devono essere allegati:

- a) il certificato di collaudo (quando trattasi di intervento che comprende opere in cemento armato da denunciare ai sensi della Legge 1086/71; negli altri casi sar  sufficiente una dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi l'idoneit  statica delle opere eseguite);
- b) la dichiarazione presentata al catasto per l'iscrizione dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione (art. 52 Legge 47/85 );
- c) una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilit , la conformit  delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrit  degli ambienti;
- d) le dichiarazioni, ai sensi della Legge 46/90, sulla conformit  degli impianti o, quando previsti, i relativi certificati di collaudo;
- e) il certificato che ai sensi della Legge 64/74, attesta la conformit  delle opere alle norme antisismiche;
- f) la dichiarazione, ai sensi della Legge 373/76 che attesta la conformit  delle opere realizzate alle norme sul risparmio energetico e il collaudo ai sensi della Legge 10/91 e del D.P.R. 412/93 sul risparmio energetico;
- g) il certificato di prevenzione incendi ai sensi della Legge 818/84, quando previsto, ovvero la dichiarazione che attesta l'esenzione del certificato stesso;
- h) dichiarazione che l'intervento rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 ed al relativo regolamento di attuazione contenuto nel D.M. 236/89.

Ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. 22.04.1994 n. 425 il rilascio del certificato di Abitabilit  avverr  entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda e l'abitabilit  si intender  rilasciata col silenzio-assenso, che si intende maturato trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione suddetta.

#### CAPO IV - URBANIZZAZIONI

##### ART. 23 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 5, punti 3) e 4).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

##### ART. 24 - CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano una attivit  comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale,   costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente ai sensi degli artt. 5, 6, 9, 10 della Legge n.10/77.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente: dai proprietari, con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale.

Nel caso dei Piani Particolareggiati di cui agli artt. 12, 13 e 14, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici e alle destinazioni di zona.

Per i Piani di iniziativa privata che abbiano per oggetto il recupero edilizio, in alternativa alla costruzione delle opere i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella convenzione, da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento e l'ammodernamento delle opere relative.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati alla acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonch  delle aree necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dalle relative convenzioni e nella misura successivamente precisata per le singole zone.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati come stabilito dagli articoli precedenti, per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente costruite o cedute dalla propriet .

La determinazione degli oneri di urbanizzazione   stabilita con delibere dal Consiglio Comunale.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti dalla Regione, come previsto all'art. 6 della Legge n. 10/77.

Il pagamento del corrispettivo della concessione deve avvenire versando:

- gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio della concessione, salvo le modalità indicate al 2° e 3° comma del presente articolo;
- la quota commisurata al costo di costruzione con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione.

## CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI

### ART. 25 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei Piani di iniziativa privata, nonché nelle concessioni.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso e saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

Per ciò che concerne il mutamento delle destinazioni d'uso si richiamano le norme di cui agli artt. 1, 2 e 6 della L.R. 46/88 così come modificata dall'art. 16 della L.R. 6/95.

### ART. 26 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

### ART. 27 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti presentati per ottenere la concessione edilizia, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre, in numero variabile da una a tre secondo le speci, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificati.

Ogni abbattimento abusivo comporta la rimozione della concessione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti per concessione sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivazione e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto, nella misura di una pianta ogni mq. 100 di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustive nella misura di un gruppo ogni mq. 100 di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate dalla Commissione Edilizia Comunale.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il taglio dei boschi (escluse le colture industriali) è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico da autorizzarsi dal Corpo Forestale dello Stato.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

## ART. 28 - AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE

### 1) *Classificazione*

- a) sono parcheggi privati quelli realizzati in assolvimento della quota richiesta dall'art. 18 della Legge 765/67 e dalla Legge 122/89;
- b) sono parcheggi pubblici, anche se eseguiti in concessione temporanea del diritto di superficie:
  - quelli realizzati nel rispetto delle indicazioni riportate nella cartografia di PRG;
  - quelli realizzati da enti pubblici nelle zone per la viabilità e relative fasce di rispetto, anche se non indicati espressamente nella cartografia di PRG;
- c) sono parcheggi pubblici o di uso pubblico tutti quelli realizzati nel rispetto sia delle prescrizioni generali fissate nel presente articolo, che delle dimensioni riportate nei singoli articoli di cui al successivo titolo terzo, in relazione alle varie destinazioni consentite.

### 2) *Definizioni generali*

- a) Le aree di sosta e autorimesse di cui al punto 1a) precedente, dovranno essere realizzate per tutte le nuove edificazioni in aggiunta alle quote di parcheggio richieste nei vari articoli di cui al titolo terzo. Questi spazi non potranno essere inferiori ad un metro quadro ogni 10 mc. di costruzione. Sono esentati da tale obbligo solo gli ambienti utilizzati ai fini produttivi nelle attività agricole, artigianali, industriali e per il commercio.
- b) In tutti i parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto nei modi e nelle quantità previsti all'art. 27 delle presenti norme, calcolate in base alla superficie totale destinata a parcheggio;
- c) Le aree parcheggio di cui al punto 1b) precedente, possono essere conteggiate nella quota di standard richiesta dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.
- d) Per limitare l'onerosa gestione di piccole aree attrezzate di verde pubblico favorendo nel contempo l'incremento e l'utilizzo delle aree di sosta, l'Amministrazione Comunale può prevedere la realizzazione di uno standard di parcheggio alberato nella misura di 1 mq. per ogni mq. di  $S_U$  con destinazione alberghiera direzionale e per il commercio al dettaglio.  
Tale dotazione pubblica o di uso pubblico, assolve integralmente sia la quota di verde (0,6 mq/mq. di  $S_U$ ) che quella di parcheggio (0,4 mq/mq. di  $S_U$ ) richiesta dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.
- e) Le aree di parcheggio di uso pubblico potranno essere rese disponibili con accesso ed uso limitato agli orari di apertura dell'attività di cui sono poste al servizio, ed eventualmente a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, in orari diversi per esigenze di carattere temporaneo in caso di manifestazioni od eventi particolari.  
Il tutto dovrà essere comunque regolato tramite atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- f) Gli importi sostitutivi introitati dall'Amministrazione Comunale attraverso la monetizzazione, saranno destinati esclusivamente alla realizzazione del Piano dei Servizi.
- g) In tutte le zone omogenee G ed F le quote di parcheggio relative al punto 1b) non sono indicate nei vari articoli di cui al successivo titolo terzo, ma dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:
  - ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
  - ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento;
- h) per tutti i nuovi insediamenti dei pubblici esercizi (lettere a), b), c), dell'art. 23 del D.M. 23.04.76) compresi i relativi servizi ed attività collegati, posizionati a ridosso della viabilità attrezzata, la quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico di cui al punto 1b) precedente, dovrà essere incrementato sino ad ottenere 1 mq. di parcheggio pubblico per ogni mq. di  $S_U$ . La quota complessiva potrà essere monetizzata nel rispetto della presente normativa ma solo nel caso in cui esista un parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle adiacenze dell'esercizio, con superficie di sosta non inferiore alla quota richiesta e non al servizio di altri esercizi di commercio al dettaglio.

### 3) *Modi e tempi per la realizzazione dei parcheggi*

- a) le aree di sosta private di cui al punto 1a) precedente, possono essere realizzate nelle costruzioni stesse, ovvero in area di pertinenza degli edifici, oppure promiscuamente.  
Eccezionalmente potranno essere realizzate anche su aree che non facciano parte dell'area di intervento, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.  
Il tutto comunque dovrà essere realizzato prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- b) le aree di parcheggio di cui al punto 1b) precedente, devono essere realizzate all'interno dell'unità minima di intervento e a contatto con la rete viaria pubblica.  
Questi spazi pubblici, da indicare graficamente ed analiticamente negli elaborati progettuali, dovranno essere realizzati prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità ed in tale contesto dovranno essere perfezionati e/o garantiti, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale, tutti gli adempimenti relativi alla cessione oppure alla trascrizione della servitù di uso pubblico.

#### **ART. 29 - ATTREZZATURE COMMERCIALI**

La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale, per quanto riguarda la destinazione d'uso nelle zone e gli aspetti quantitativi è disciplinata dalle presenti norme.

Per ogni altro aspetto valgono le disposizioni del Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla Legge 11.06.1971 n. 426.

#### **ART. 30 - INQUINAMENTI**

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 10.05.1976 n. 319 e successive modificazioni con speciale riferimento a quelle previste al Titolo IV e dalle tabelle A, B, C della Legge stessa e a quanto richiesto dall'Ufficiale Sanitario.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal D.P.C.M. del 01.03.1991 (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) e successive modificazioni ed integrazioni.

Le attrezzature per detti impianti potranno essere realizzati, su terreno in proprietà, sia in zona industriale che in zona agricola normale nel solo rispetto delle distanze previste nelle norme di zona.

Tali distanze dovranno essere rispettate anche dalle vasche con riferimento al ciglio dell'argine e/o al piede di scarpa.

### **TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG**

#### **CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **ART. 31 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale è suddiviso in zone, nel cui ambito è programmata l'attuazione del PRG, con carattere generale o specificamente urbanistico.

#### **ART. 32 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE GENERALE**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 33 (Zone di Tutela) è stata individuata, nelle tavole di PRG in scala 1:5.000, una perimetrazione del territorio urbanizzato come definito dall'art. 13 della L.R. n. 47/78.

Inoltre è stata delimitata una zona definita centro storico, come risulta dalle tavole in scala 1:2.000.

#### **ART. 33 - DIVISIONE IN ZONE OMOGENEE**

In applicazione dell'art. 13 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in zone

omogenee (come risulta dalle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000) nelle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme previste agli articoli successivi.

## CAPO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"

(Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi).

### ART. 34 - A1- CENTRO STORICO

(Per gli edifici e le aree individuate e perimetrate nelle zone di recupero dei Piani di Recupero approvati, si fa riferimento alle prescrizioni e alle destinazioni degli articoli della relativa normativa).

#### a) *Oggetto della zona*

Parti del territorio ubicate all'interno del perimetro del Centro Storico, così come definito nella cartografia di PRG.

#### b) *Destinazione d'uso in caso di intervento*

b.1) Senza limitazione la residenza e inoltre: servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche e di uso pubblico, statali e degli Enti Locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, artigianato, con esclusione di attività provocanti malsanie inalienabili con interventi correttivi depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265, delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

b.2) Sono ammessi inoltre:

- a) ristoranti, bar, alberghi, pensioni, trattorie, osterie, ecc.;
- b) commercio al dettaglio in conformità a quanto stabilito nel vigente Piano Commerciale;
- c) teatri e cinematografi esistenti;
- d) uffici privati, professionali, ambulatoriali e simili;
- e) banche.

In tutti questi casi per le attività già esistenti è concessa la possibilità di scambio tra le varie destinazioni d'uso sopra elencate, mentre nel caso di attività di nuovo insediamento dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune, deliberata dal Consiglio Comunale.

Sono invece sempre esclusi dalla zona territoriale omogenea "A":

- 1) gli insediamenti di nuovi uffici privati con più di 10 addetti e comunque con superficie superiore a 250 mq.;
- 2) la creazione di attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 200 mq.;
- 3) l'inserimento di magazzini e depositi all'ingrosso.

E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possano alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica.

Nel caso di edifici aventi attualmente diverse destinazioni d'uso, si conferma la superficie netta attualmente destinata a ciascuna delle varie attività.

Sarà possibile mutare la posizione delle varie destinazioni sia sullo stesso piano sia da piano a piano, purché non ci sia aumento di superficie netta complessiva per le attività di cui al punto b.2) se non per le quantità sufficienti all'installazione dei servizi igienici.

Sarà inoltre consentito in tutti i casi l'adeguamento delle attività di commercio al dettaglio esistenti alle superfici minime previste dal Piano del Commercio.

Salvo quanto sopra, non è di regola ammesso il cambiamento di destinazioni d'uso ad eccezione di dimostrati interessi sociali e collettivi che potranno essere autorizzati previa stipulazione di apposita convenzione prevista dall'art. 32 della Legge 457/78 deliberata dal Consiglio Comunale.

#### c) *Modalità di intervento costruttive*

Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica (nelle zone perimetrate), manutenzione ordinaria e straordinaria con riferimento alle unità minime di intervento di cui al successivo punto e.11).

#### d) *Modalità d'intervento attuative*

Intervento diretto per concessione onerosa, convenzionata o gratuita, salvo i casi in cui è prescritta la formazione di:

- piano di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- piano per l'edilizia economica e popolare;
- piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

#### e) *Prescrizioni particolari di zona*

##### e.1) Piani interrati

In tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, l'ampliamento degli stessi e la creazione di nuovi interrati, purché la destinazione degli stessi sia al servizio o al completamento della residenza o delle attività svolte nei piani superiori dell'edificio.

L'utilizzo dei piani interrati, quali luoghi di lavoro, è di norma vietato (art. 8 D.P.R. 303/56), salvo deroga su parere favorevole del competente servizio dell'A.U.S.L.

Per le aree cortilizie sarà consentita l'utilizzazione per la costruzione di rimesse interrate, nel rispetto delle distanze previste nel Codice Civile, a condizione che venga sottoscritta una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario si impegna:

1. a non avere una rampa d'accesso diretta sulla pubblica via, ma attraverso un piano orizzontale di almeno ml. 4,00;
2. a sistemare l'area cortilizia con idoneo strato terroso per formazione di manto erboso a piantumazione di arbusti o alberi o sistemazione a ciottolato;
3. a realizzare la pavimentazione dei passi pedonali con il materiali appositamente scelti in relazione all'edificio.

##### e.2) Sottotetti

Al fine di incrementare la destinazione abitativa degli immobili siti all'interno della zona territoriale omogenea "A", sono consentiti alloggi nei sottotetti subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) L'altezza utile media per i locali adibiti ad abitazione e a servizi (quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli) è di ml. 2,20. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1,80 per la superficie utile relativa.
- b) Il rapporto illuminante, se in falda, è pario superiore a 1/16.

##### e.3) Disciplina degli spazi aperti

La progettazione degli spazi aperti sia pavimentati che sistemati ad orto o giardino, costituisce parte integrante della concessione, nel caso di interventi che coinvolgano intere unità edilizie ed immobiliari.

La suddivisione normativa degli spazi aperti avviene secondo le seguenti categorie:

- a) spazi privati pavimentati: sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano parte integrante della organizzazione del tipo edilizio.  
Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale; è inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria là dove essa sia realizzata in materiali tradizionali, mattonato e acciottolato.  
Per gli edifici soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia è fatto obbligo di ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi o laterizi; tale vincolo è esteso, per le case a corte, alle pavimentazioni dell'androne e del portico; è fatto divieto di mettere in opera manti di conglomerato cementizio o bituminoso;
- b) spazi privati ad orto o giardino: si ritengono tali tutti gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.

Per tali spazi aperti è costituito il vincolo del mantenimento dell'alberatura esistente.

##### e.4) Norme sui materiali:

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione delle facciate non è ammesso l'uso di materiali a finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.

In particolare dovrà escludersi l'uso di :

- intonaci plastici,
- tinteggiature al quarzo;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- infissi in plastica, alluminio, metallo, quest'ultimo verniciato a fuoco. Per vetrine dei negozi si possono prevedere infissi in ferro verniciato a mano color piombaggine;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, avvolgibili in metallo sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o cemento;
- manti di coperture in tegole di cemento, cemento armato, lamiera, eternit, ecc.;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato chiaro.

E' consentito solo l'uso di pietra serena o calcare bianco compatto con esclusione del travertino per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti.

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti in sostituzione dei preesistenti in legno, solo in via straordinaria e qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico, che saranno oggetto di analisi preventive di tecnici competenti per l'esame della Commissione Edilizia.

Tutte le quote relative alla copertura (linee di gronda e pendenza delle falde) non potranno superare i valori rilevati esistenti. La linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare converse o salti di falda e frammentazioni delle falde oppure in casi di prescrizioni particolari.

I paramenti murari in vista dovranno essere stuccati alla cappuccina con malte a base di calce, terre naturali e basso contenuto di cemento bianco, e/o ripristinati con mattoni o pietre di recupero simili al preesistente.

Per tutti gli interventi di ripristino, consolidamento e rifacimento delle murature faccia a vista, si dovrà avere cura di conseguire, attraverso opportuno trattamento delle fughe (che non dovranno presentarsi troppo larghe e/o profonde) la necessaria ammorsatura tra le strutture murarie.

I toni di colore per manutenzioni esterne dovranno riprendere quelli tradizionali e di massima esemplificati nel campionario comunale.

Gli sporti di gronda, ad eccezione di quelli in c.a., dovranno essere ripristinati secondo i materiali e il modello esistente (in lastre di pietra serena, in doppie di legno e tavole di laterizio), riproponendo le sagome, le forme e gli stessi interessi.

Indicazioni particolari:

- targhe professionali e le insegne frontali dovranno di norma essere contenute nello spazio compreso tra gli stipiti e l'architrave delle aperture dell'esercizio; qualora ciò non fosse possibile è consentita la collocazione delle stesse al di sopra del vano di esercizio a condizione che tale opera sia contenuta entro la porzione di facciata corrispondente all'estensione del vano interno del negozio o dell'esercizio.

Ogni proposta dovrà comunque essere perfettamente integrata con la sagoma e i materiali di finitura della relativa facciata e dovrà essere preventivamente approvata dalla Commissione Edilizia Integrata;

- tende parasole: è vietato l'uso dei modelli "a cappottina" a favore del modello tradizionale rettilineo senza flange nei colori a tinta unita, nelle gamme di colori ruggine o sabbia scuri, è vietata l'impressione di scritte pubblicitarie sulle tende parasole;

- insegne luminose: sono ammesse unicamente all'interno dei vetri dell'infisso;

- manti di copertura: in coppi di recupero con eventuale sottostante manto di coppi nuovi;

- docce e pluviali in rame;

- terminali dei pluviali in ghisa;

- porte, portoni, persiane, scuroni: in legno verniciato con tinte opache (non trasparenti tipo marino); (\*) *le persiane potranno essere realizzate in alluminio -effetto legno- negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo di tipo B, nonché, previo parere della C.Q.A.P., in quelli soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A*;

[(\*)=variante n. 15]

- infissi (ad esclusione dei negozi): legno verniciato con tinte opache;

- bancali e soglie (anche dei negozi) in pietra serena o altra pietra del luogo sia liscia che a spacco;

- rifacimenti intonaco: intonaco a base di terre naturali;

- tinteggiatura: a base di calce o silicati, è vietato l'uso di materiali a base di quarzo;

- grate, finestre ed elementi in ferro: verniciatura con piombaggine;

- caditoie: ghisa o materiale litoide;

- camini: in laterizio e coppi di recupero secondo i modelli esistenti, sono vietati gli elementi prefabbricati e/o in eternit a vista;

- pavimenti interni: negli edifici soggetti a Restauro scientifico e a Restauro e Risanamento conservativo di tipo A i pavimenti dovranno essere conservati nella loro conformazione, disegno e materiali originari; nell'eventualità non fosse possibile operare il recupero suddetto, verranno posati pavimenti in cotto o in legno a listoni (fatto salvo l'uso della ceramica nei servizi);

- porte interne: negli edifici soggetti a Restauro scientifico e a Restauro e Risanamento conservativo di tipo A si dovrà predisporre, in sede di progetto, un abaco delle porte interne al fine di poter valutare l'ipotesi di una loro conservazione;

- sportelli per nicchie esterne contatori gas, ENEL, ...: dotazione delle nicchie di uno sportello in ferro arretrato e dotato di rete metallica per supporto intonaco e tinteggiatura dello stesso colore della facciata, il lavoro finito dovrà essere a filo muro esterno;

- lampade per illuminazione privata negozi, attività...: in posizione centrale e simmetrica rispetto alle aperture sottostanti, è ammessa la dotazione di lampade alogene color nero.

- finestrate realizzate in falda: è ammessa la dotazione nei sottotetti di lucernari in falda, possibilmente con vetro brunito. La dotazione dei lucernari sarà concessa solo nel caso di utilizzo a favore di parti soppalcate o vani di pertinenza di alloggi agli ultimi piani degli edifici già dotati di finestre sui muri esterni.

I lucernari dovranno essere di regola allineati con le finestre sui muri esterni; per quanto riguarda le misure, collocazione e quantità ammesse si rimanda all'esame da parte della Commissione Edilizia di progetti che, per quanto riguarda il punto in oggetto, dovranno essere estesi a tutto il manto di copertura dell'edificio o parte autonoma dell'edificio a prescindere dal contingente progetto di utilizzo parziale dei sottotetti.

#### e.5) Modalità di presentazione dei progetti

Tutti i progetti relativi ad interventi nella zona omogenea "A" devono essere completi di:

##### 1) Rilievo dello stato di fatto composto da:

- a) rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise delle destinazioni d'uso, delle superfici e delle altezze di tutti i vani, delle pavimentazioni e dei materiali di finitura presenti, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- b) rilievo quotato di tutti i prospetti e dei fronti interni con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche i prospetti degli edifici adiacenti e dei limitrofi successivi a semplice contorno (R = 1: 100);
- c) sezioni longitudinali e trasversali quotate, riferite al punto medio del marciapiede stradale con indicazioni precise sui materiali delle parti strutturali e delle finiture, altezza netta dei piani e spessore dei solai, sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'edificio.

I rilievi di cui ai punti a), b), c) dovranno essere eseguiti nella scala 1: 50 per gli edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo "A", nella scala 1: 100 per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo "B" e ristrutturazione edilizia.

##### 2) Rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, comprendente:

- rilievo delle scale in ogni loro caratteristica;
- rilievo dei portici e logge;
- rilievo di volte e solai.

Dovranno essere indicate le caratteristiche esecutive e di consistenza, le particolarità architettoniche e decorative in materiali esistenti.

Queste indicazioni possono essere comprese nel rilievo generale quando ciò sia praticamente possibile; dovranno formare un elaborato a parte in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo deve essere presentato un rilievo a semplice contorno di traccia o elemento architettonico palese e/o individuato attraverso uno specifico sondaggio, autorizzato e compatibile con la consistenza statica da riportare in pianta, alzati e sezioni in scala opportuna al fine di evidenziare, attraverso la verifica tipologica e strutturale, i processi evolutivi che l'edificio ha subito nel tempo.

##### 3) Rilievo degli spazi aperti comprendenti:

- rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante di spazi esterni (esedre, fontane, edicole, cancelli, arredo in genere, ecc.);
- pianta quotata in scala adeguata con indicazione delle pavimentazioni e della sistemazione generale;
- indicazione delle speci arboree presenti nelle zone sistemate a verde riportate su una apposita pianta o comprese nel rilievo generale.

##### 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie di insieme;
- fotografie dei singoli ambienti, d'insieme e di dettaglio;
- fotografie degli spazi aperti;
- fotografie degli elementi strutturali, decorativi e dei materiali esistenti;
- punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su una apposita serie di piante (anche in scala ridotta rispetto a quelle del rilievo) mediante numerazione;
- copia dei certificati catastali ed estratti di mappa.

5) Relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti ed in relazione a tutti quegli elementi, specie di natura statica, che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi di intervento previsti dal Piano.

6) Dovrà essere inoltre documentata la dotazione delle varie parti dell'edificio con particolare riferimento agli elementi strutturali di cui al punto b) ritenendo elemento strutturale originario tutto ciò che può essere documentato con datazione anteriore al 1940.

7) Per i soli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo "A", deve essere presentata una relazione sulla storia dell'edificio accompagnata da planimetria e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti.

8) Elaborati di progetto consistenti in:

- planimetrie, nella scala indicata dal precedente punto e.5), con specificazioni delle destinazioni d'uso previste ai vari piani, delle nuove sistemazioni interne, del trattamento delle superfici, delle sistemazioni, degli spazi aperti;
- prospetti e sezioni, nella scala indicata dal precedente punto e.5), con indicazioni precise circa opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture;
- particolari esecutivi, in scala adeguata, delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, di ripristino, di sostituzione, di adeguamento tecnologico, ai sensi delle presenti norme.

Rimane comunque facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi di quelli sopra elencati (ai sensi dell'art. n. 27 della L.R. n. 47/78) interrompendo i termini previsti dalle vigenti leggi urbanistiche per la determinazione del Sindaco.

~~Per gli interventi su edifici soggetti alla Legge 01.06.1939 n. 1089 e per gli interventi di restauro conservativo tipo "A" e "B" è richiesto il nulla osta della competente Soprintendenza. (\*)~~

*E' richiesto il nulla-osta della Soprintendenza per gli interventi su edifici dichiarati, con apposito decreto ministeriale, di valore storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" o comunque vincolati, in forza di legge, dal suddetto decreto legislativo. (\*)*

[(\*)=variante n. 2]

e.6) Verifica in corso d'opera

La concessione edilizia per interventi nel centro storico viene rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera.

Qualora, nel corso dei lavori oggetto della concessione, emergano elementi di carattere storico ed architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il Sindaco, informata la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, potrà emettere ordini di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera.

Analogamente il titolare della concessione edilizia, qualora si verificino le circostanze suindicate, potrà richiedere sulla base di un nuovo progetto opportunamente documentato, la modifica della concessione rilasciata.

e.7) Rettifica della modalità di intervento su porzioni di un edificio

Qualora, dalla relazione storica, venga documentato che porzioni dell'edificio non presentano caratteristiche proprie della classificazione di PRG, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ammettere attraverso specifica delibera del Consiglio Comunale, interventi che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto della parte originale.

e.8) Crolli

Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro conservativo in presenza di concessione si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile, essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto.

Nel caso di crolli in assenza di concessione o autorizzazione o causati per inerzia dei proprietari, tutte le parti crollate dovranno essere ripristinate con ricostruzione filologica con uso dei materiali e delle tecnologie originali.

Nel caso di crolli causati da calamità, le strutture crollate potranno essere ricostruite nell'ambito delle previsioni del piano.

e.9) Soppalchi e doppi volumi

In tutti gli edifici compresi nella zona territoriale omogenea "A" è permessa la realizzazione di unità funzionali residenziali su doppi volumi, escludendo l'incremento della superficie utile, purché sussistano le condizioni di altezza tali da permettere la realizzazione di locali abitabili alle seguenti condizioni:

- a) interventi in edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo "A" ed altri. E' ammessa la realizzazione di soppalchi e doppi volumi, purché le strutture per tali realizzazioni non vengano ad interessare le strutture murarie dell'edificio e presentino un aspetto funzionale di arredo interno.

e.10) Disciplina dei ritrovamenti storico-artistici ed archeologici

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura, avvengano ritrovamenti di interesse storico, artistico ed archeologico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori medesimi, di informare immediatamente la Soprintendenza competente e il Sindaco.

e.11) Unità minime d'intervento

Nella zona territoriale omogenea "A" gli interventi edilizi diretti si realizzano secondo "unità minime di intervento".

Nel caso di edifici soggetti a restauro scientifico l'unità minima di intervento su cui elaborare un progetto edilizio unitario coincide con la singola particella edilizia risultante da una o più unità immobiliari.

Intendendo per particella edilizia e il complesso dell'edificio e della relativa area di pertinenza a cui è da estendere la modalità di intervento prescritta per l'edificio stesso e costituente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti o servizi d'uso comuni quali androni, scale, corridoi, giardini, aree cortilizie o altri elementi. Sulle singole unità immobiliari sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.

Nel caso di edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia, l'unità minima di intervento coincide con la singola unità immobiliare, ad eccezione di quegli edifici in cui esistano superfetazioni comuni o più unità immobiliari e quando siano previsti interventi sulle parti comuni quali solai, muri portanti, coperto, ecc., per i quali la progettazione dovrà comunque prendere in considerazione l'intero edificio.

#### ~~e.12) Interventi di rilevante entità~~

~~Per gli interventi di rilevante entità e su tutti gli edifici che siano occupati al momento della domanda di concessione, il rilascio della stessa è subordinato alla stipula della convenzione speciale di cui all'art. 32 della Legge 05.08.1978 n. 457. (\*)~~

~~[(\*)=variante n. 2]~~

### **ART. 35 - IMMOBILI DI VALORE TIPOLOGICO, ARCHITETTONICO E MONUMENTALE**

#### *a) Oggetto della zona:*

Immobili di interesse storico-testimoniale e/o con caratteristiche di bene culturale, individuati con apposita simbologia nelle cartografie di PRG all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come edifici di valore:

- 1) tipologico;
- 2) architettonico;
- 3) monumentale.

#### *b) Destinazione d'uso in caso di intervento*

b.1) Per tutti gli edifici compresi in una azienda agricola:

- solo residenza per i soggetti di cui all'art. 40 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni.

b.2) Per gli edifici non compresi in un'azienda agricola o da questa stralciati e/o convenzionati nei modi previsti dal succ. artt. 43 e 44 (lett. b.2), quando trattasi di interventi di recupero edilizio da attuarsi ai sensi dei punti 1), 2), e 3) dell'art. 19 delle presenti Norme, sono consentite anche destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio dell'attività agricola, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche, statali e degli Enti Locali elettivi, Associazioni Politiche, Sindacali, Culturali e Religiose che non siano specificatamente inclusi, o da includere, nelle zone per servizi pubblici urbani;
- c) sale da ballo, sale da gioco, sale per convegni e riunioni;
- d) piccole attività commerciali esclusivamente per commercio al dettaglio in misura non superiore al 30% della superficie utile esistente e con superficie di vendita non superiore a mq. 200.
- e) esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui ai punti a), b), c) dell'art. 23 del D.M. 24.04.76;
- f) uffici e studi professionali;
- g) artigianato produttivo e di servizio con attività che dovranno garantire il rispetto della tipologia dell'edificio;
- h) alberghi e residence.

#### *c) Modalità di intervento costruttive*

c.1) Gli immobili di cui alla lett. a) punto 1) precedente sono quelli, anche di non antica edificazione, che pur non presentando elementi architettonici di rilievo, costituiscono, sia per volumi e loro composizione, sia per materiali usati, episodi edilizi caratteristici della tipologia rurale della zona.

Gli immobili di cui alla lett. a) punto 2) precedente sono quelli che, oltre alle caratteristiche precedenti, presentano elementi architettonici o motivi storici di particolare rilevanza, quelli di cui al punto 3) presentano caratteristiche di eccezionale rilevanza.

Sugli immobili di cui ai tre punti precedenti, si dovrà intervenire attraverso la disciplina particolareggiata, definita all'art. 19 delle presenti norme, secondo le seguenti modalità:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui al punto 1); per detti immobili la ristrutturazione può essere concessa su parere della (\*) C.Q.A.P., in base alle condizioni statiche delle strutture portanti ed al tasso di umidità. E'

altresì ammesso il ripristino tipologico in caso di crollo o di documentata impossibilità al recupero.

*(\*) Qualora, dalle analisi storico/artistiche, si dimostri che l'edificio o parte di esso non possiede le caratteristiche proprie della classificazione presuntiva di PRG, su conforme parere della C.Q.A.P. possono essere ammessi interventi anche di demolizione con successiva fedele ricostruzione, come indicati dalla L.R. n. 31 del 25.11.2002 (allegato – lett. f), nel rispetto delle eventuali parti di valore documentario, ai fini di una razionale fruibilità dell'edificio. In questi casi è richiesta una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione tipologica e stratificazione storica e all'esame dettagliato dei materiali costitutivi dell'edificio. Sono fatti salvi eventuali minimi riallineamenti delle murature, interne e/o esterne, fino a produrre una riquadratura dell'organismo edilizio contenuta nei limiti di un +/-5% delle dimensioni esistenti.*

- interventi di cui all'alinea precedente, nonché interventi di restauro scientifico per gli immobili di cui al punto 2), con esclusione della ristrutturazione. E' altresì ammesso il ripristino tipologico in caso di crollo o di documentata impossibilità al recupero.
- interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro scientifico per gli immobili di cui al punto 3).

Per tutti gli interventi sugli edifici di valore architettonico e monumentale valgono le "norme sui materiali" di cui alla lett. e.4) dell'art. 34.

Gli immobili classificati di valore monumentale vengono considerati organismi unici irripetibili e quindi non riedificabili se danneggiati o crollati. Si deve quindi considerare sempre come esistente la superficie utile lorda dell'immobile danneggiato o distrutto, anche nel calcolo degli indici per nuovi fabbricati.

Sugli immobili di valore tipologico potranno essere posati manti di copertura in tegole di cemento rispondenti, per forma e colore, ai manti tradizionali.

[(\*)=variante n. 14]

c.2) Gli immobili così classificati possono essere stralciati dalla unità poderale unitamente ad un massimo di mq. 5.000 di pertinenza, ove ne sia comprovata la inutilizzabilità ai fini aziendali ed alienati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui alla lett. b.3.a) dell'art. 43 delle presenti norme; all'atto di alienazione, qualsiasi uso od intervento su detti immobili sarà regolamentato da convenzione od atto unilaterale d'obbligo tra il Comune ed il soggetto acquirente ove si escluda la possibilità, nella medesima unità poderale agricola, di realizzare nuovi edifici abitativi.

Detta convenzione dovrà altresì impegnare il proprietario acquirente alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale (quali ad es: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi) in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della Legge 10/77.

#### *d) Modalità di intervento attuative*

Intervento diretto per concessione onerosa, convenzionata, gratuita.

Per le destinazioni elencate al punto b2) con le lettere c) , e) ed h) l'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto di sistemazione preventiva che dovrà rappresentare analiticamente e graficamente:

- i collegamenti dell'area di intervento con la viabilità principale;
- le destinazioni previste nei vari ambienti;
- la ricettività complessiva dell'edificio;
- la quantificazione ed individuazione delle aree di parcheggio;
- l'utilizzazione dell'area scoperta.

L'Amministrazione Comunale, nel caso di sistemazione preventiva, potrà richiedere la presentazione di atto unilaterale d'obbligo trascritto in cui saranno riportati eventuali impegni ed obblighi posti a carico degli aventi titolo.

#### *e) indici e parametri*

Parcheggi pubblici o di uso pubblico da prevedersi nell'area di pertinenza dell'edificio anche per il solo cambio di destinazione d'uso:

- destinazioni previste al punto b2) con le lettere c), d), e), h), = mq. 1 per 1 mq. di Su;
- altre destinazioni extra agricole consentite compreso i servizi di pertinenza di tutte le utilizzazioni ammesse al punto b2) = 0,10 mq. per 1 mq. di Su.

**CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"**  
(Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate,  
diverse dalle zone "A" e a prevalente destinazione residenziale).

### **ART. 36 - B1 - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO**

*a) Oggetto della zona*

Zona a prevalenza residenziale esistente o in via di completamento che non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

*b) Destinazione d'uso in caso di intervento*

b.1) Senza limitazioni:

b.1.1) residenza comprese quelle speciali (case per anziani, ecc.);

b.1.2) servizi sociali di proprietà pubblica e degli enti locali elettivi, istituzioni pubbliche degli enti statali e degli enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose che non siano specificatamente inclusi o da includere nelle zone per servizi pubblici urbani;

b.2) Limitatamente al 20% della superficie utile relativa al fabbricato esistente o da costruire:

b.2.1) artigianato con esclusione di attività provocanti malsanie ambientali inalienabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265;

b.2.2) garage di uso pubblico;

b.2.3) uffici privati, studi professionali, circoli e associazioni;

b.2.4) esercizi per il commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq.;

b.2.5) esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui ai punti a) e b) dell'art. 23 del D.M. 23.04.1976.

b.2.6) Agenzie per Istituti di Credito e relativi servizi con superficie fuori terra massima utilizzabile pari a 300 mq.

*c) Modalità di intervento costruttive*

Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e nuova costruzione.

*d) Modalità di intervento attuative*

Intervento diretto per concessione onerosa, convenzionata o gratuita; Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata nelle zone perimetrare come "Progetti Guida.

*e) Indici e parametri*

e.1) Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 3 \text{ mc/mq. di } S_f$ ;

e.2) altezza massima = 8,50 mt;

e.3) Parcheggi Pubblici o di uso pubblico da prevedersi anche per il solo cambio di destinazione d'uso :

a) destinazioni previste ai punti b.2.4), b.2.5), b.2.6) = mq. 1 per 1 mq. di  $S_u$ ;

b) destinazioni previste al punto b.1.1) e al punto b.2.1) e b.2.3) = mq. 0,15 per mq. 1 di  $S_u$ ;

c) altre destinazioni consentite compreso i servizi di pertinenza di tutte le utilizzazioni ammesse = 0,10 mq. per 1 mq. di  $S_u$ ;

d) per le quote di parcheggio riferite alle destinazioni di cui ai precedenti punti e.3.b) ed e.3.c), l'Amministrazione Comunale, sentito il competente UTC, può concedere la monetizzazione.

Per le quote riferite a tutte le altre destinazioni consentite la monetizzazione è ammessa nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 28;

a) Nelle unità minime di intervento comprese all'interno di strumenti attuativi già approvati, che abbiano già provveduto a corrispondere le quote di parcheggio, le nuove superfici, calcolate nel rispetto dei punti precedenti, saranno ridotte nella misura di 5 mq. per 100 mq. di  $S_u$  o di quote superiori se dettagliatamente documentate e verificate;

b) Ai sensi dell' art. 37 della L.R. n. 47/78, i parcheggi vanno ceduti gratuitamente al Comune nel caso di interventi di nuova costruzione, all' atto del rilascio della concessione.

e.4) aree con verde di vicinato = 30 mq/100 mq. di  $S_u$ .

**ART. 37 - B2 - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO**

*a) Oggetto delle zone*

Zona a prevalenza residenziale esistente o in via di completamento che non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

*b) Destinazione d'uso in caso di intervento*

b.1) Senza limitazioni:

b.1.1) residenza comprese quelle speciali (case per anziani, ecc.);

- b.1.2) servizi sociali di proprietà pubblica e degli enti locali elettivi, istituzioni pubbliche degli enti statali e degli enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose che non siano specificatamente inclusi o da includere nelle zone per servizi pubblici urbani;
- b.2) Limitatamente al 20% della superficie utile relativa al fabbricato esistente o da costruire:
  - b.2.1) artigianato con esclusione di attività provocanti malsanie ambientali inalienabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265;
  - b.2.2) garage di uso pubblico;
  - b.2.3) uffici privati, studi professionali, circoli e associazioni;
  - b.2.4) esercizi per il commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq.;
  - b.2.5) esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui ai punti a) e b) dell'art. 23 del D.M. 23.04.1976.
  - b.2.6) Agenzie per Istituti di Credito e relativi servizi con superficie fuori terra massima utilizzabile pari a 300 mq.

*c) Modalità di intervento costruttive*

Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e nuova costruzione.

*d) Modalità di intervento attuative*

Intervento diretto per concessione onerosa, convenzionata o gratuita; Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata nelle zone perimetrate come "Progetti Guida.

*e) Indici e parametri*

- e.1) Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 2 \text{ mc/mq.}$
- e.2) altezza massima = 8,50 mt.;
- e.3) Parcheggi Pubblici o di uso pubblico da prevedersi anche per il solo cambio di destinazione d'uso :
  - a) destinazioni previste ai punti b.2.4), b.2.5), b.2.6) = mq. 1 per 1 mq. di Su;
  - b) destinazioni previste al punto b.1.1) e al punto b.2.1) e b.2.3) = mq. 0,15 per mq. 1 di Su;
  - c) altre destinazioni consentite compreso i servizi di pertinenza di tutte le utilizzazioni ammesse = 0,10 mq. per 1 mq. di Su;
  - d) per le quote di parcheggio riferite alle destinazioni di cui ai precedenti punti e.3.b) ed e.3.c), l'Amministrazione Comunale, sentito il competente UTC, può concedere la monetizzazione. Per le quote riferite a tutte le altre destinazioni consentite la monetizzazione è ammessa nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 28;
  - e) Nelle unità minime di intervento comprese all'interno di strumenti attuativi già approvati, che abbiano già provveduto a corrispondere le quote di parcheggio, le nuove superfici, calcolate nel rispetto dei punti precedenti, saranno ridotte nella misura di 5 mq. per 100 mq. di Su o di quote superiori se dettagliatamente documentate e verificate;
  - f) Ai sensi dell' art. 37 della L.R. n. 47/78, i parcheggi vanno ceduti gratuitamente al Comune nel caso di interventi di nuova costruzione, all' atto del rilascio della concessione.
- e.4) aree con verde di vicinato = 30 mq/100 mq. di  $S_U$ .

**ART. 38 - B3 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA**

*a) Oggetto della zona*

Queste zone sono costituite dagli agglomerati di edifici residenziali nei centri e nei nuclei che non presentano rilevanti valori storico-ambientali da salvaguardare.

*b) Destinazione d'uso in caso di intervento*

- b.1) Senza limitazioni:
  - b.1.1) residenza comprese quelle speciali (case per anziani, ecc.);
  - b.1.2) servizi sociali di proprietà pubblica e degli enti locali elettivi, istituzioni pubbliche degli enti statali e degli enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose che non siano specificatamente inclusi o da includere nelle zone per servizi pubblici urbani;
- b.2) Limitatamente al 20% della superficie utile relativa al fabbricato esistente o da costruire:
  - b.2.1) artigianato con esclusione di attività provocanti malsanie ambientali inalienabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265;
  - b.2.2) garage di uso pubblico;
  - b.2.3) uffici privati, studi professionali, circoli e associazioni;

- b.2.4) esercizi per il commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq.;
- b.2.5) esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui ai punti a) e b) dell'art. 23 del D.M. 23.04.1976.
- b.2.6) Agenzie per Istituti di Credito e relativi servizi con superficie fuori terra massima utilizzabile pari a 300 mq.

*c) Modalità di intervento costruttive*

Restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento.

*d) Modalità di intervento attuativo*

In tali zone si interviene per intervento edilizio diretto con concessione gratuita, onerosa, convenzionata Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata nelle zone perimetrare come "Progetti Guida.

*e) Indice parametri*

- e.1) Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 3 \text{ mc/mq. di } S_f$ ;
- e.2) altezza massima = 8,50 mt.;
- e.3) Parcheggi Pubblici o di uso pubblico da prevedersi anche per il solo cambio di destinazione d'uso :
  - a) destinazioni previste ai punti b.2.4), b.2.5), b.2.6) = mq. 1 per 1 mq. di  $S_u$ ;
  - b) destinazioni previste al punto b.1.1) e al punto b.2.1) e b.2.3) = mq. 0,15 per mq. 1 di  $S_u$ ;
  - c) altre destinazioni consentite compreso i servizi di pertinenza di tutte le utilizzazioni ammesse = 0,10 mq. per 1 mq. di  $S_u$ ;
  - d) per le quote di parcheggio riferite alle destinazioni di cui ai precedenti punti e.3.b) ed e.3.c), l'Amministrazione Comunale, sentito il competente UTC, può concedere la monetizzazione.  
Per le quote riferite a tutte le altre destinazioni consentite la monetizzazione è ammessa nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 28;
  - e) Nelle unità minime di intervento comprese all'interno di strumenti attuativi già approvati, che abbiano già provveduto a corrispondere le quote di parcheggio, le nuove superfici, calcolate nel rispetto dei punti precedenti, saranno ridotte nella misura di 5 mq. per 100 mq. di  $S_u$  o di quote superiori se dettagliatamente documentate e verificate;
  - f) Ai sensi dell' art. 37 della L.R. n. 47/78, i parcheggi vanno ceduti gratuitamente al Comune nel caso di interventi di nuova costruzione, all' atto del rilascio della concessione;
  - g) Per tutte le zone B3 individuate nella tav. 3P per la località Baffadi-Rio Cestina, nella fase di progettazione, è prescritta un' analisi dettagliata delle amplificazioni sismiche e la conseguente valutazione del coefficiente sismico di fondazione.

**CAPO IV - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"**

(Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali).

**ART. 39 - C1- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

*a) Oggetto della zona*

Zona a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

*b) Destinazione d'uso*

- b.1) Senza limitazioni la residenza ed inoltre, limitatamente al 3% della superficie utile o del volume complessivo/a dell'intervento urbanistico preventivo, commercio al dettaglio;
- b.2) Limitatamente al 20% della superficie utile complessiva dell'intervento, includendo le destinazioni di cui al precedente comma b.1): servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche statali e degli Enti Locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, che non siano specificatamente inclusi nelle zone per servizi pubblici di quartiere; artigianato con esclusione di attività provocanti malsanie ambientali inalienabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265; alberghi, ristoranti, bar, uffici di interesse pubblico, privato e direzionale, studi professionali, garages di uso pubblico, in eccedenza a quelli di cui al successivo punto e.5) e a quelli dovuti in base all'art. 18 della Legge n.765/67; circoli e associazioni.

*c) Modalità di intervento costruttive*

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

*d) Modalità di intervento attuative*

Intervento preventivo attraverso Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e Piani per l'edilizia economica popolare, alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni: onerose, convenzionate o gratuite.

La superficie minima per l'intervento urbanistico preventivo coincide con la perimetrazione individuata nella cartografia di PRG.

La posizione di questo perimetro potrà essere leggermente modificata solo quando, contestualmente all'intervento urbanistico preventivo e attraverso un rilievo dettagliato dell'area di intervento, si evidenzia la necessità di far coincidere i nuovi confini con elementi naturali esistenti o da salvaguardare (recinzioni, corti coloniche, alberature di pregio, fossi, ecc. ). Queste lievi correzioni cartografiche non potranno comunque incidere sugli standard definiti (analiticamente e graficamente) del PRG.

Ai sensi dell' art. 3, c. 5, della L.R. n. 46/1988, viene fissata al 5% la percentuale massima delle rettifiche, non sostanziali, apportabili alle perimetrazioni delle zone edificabili soggette alla presentazione di strumenti attuativi.

*e) Indici e parametri*

e.1) Indici di utilizzazione territoriale max:  $I_t = 1,00$  mc/mq. di  $S_t$

e.2) altezza massima:  $H = 8,50$  ml.

e.3) Aree con verde di vicinato: le aree scoperte saranno opportunamente piantumate nei modi e nelle quantità previste al precedente art. 27 delle presenti Norme.

e.4) Standard di urbanizzazione primaria come definiti ed indicati nello strumento di attuazione preventivo;

e.5) Standard di urbanizzazione secondaria nella misura di 25 mq./ab., come previsto dall'Art. 46 della L.R. 47/78. Tali standard si intendono assolti, per ogni o più unità minima di intervento individuata da apposita perimetrazione nella cartografia di PRG, attraverso la loro realizzazione all'interno del comparto o la cessione a distanza con i limiti e le modalità previste dal precedente Art. 8;

f) Per le zone residenziali in località Cà di Rondino e di S. Apollinare andranno eseguiti, in sede di elaborazione del Piano Urbanistico Esecutivo, studi di stabilità stante, nel primo caso, una frana in versante destra idrografica del Senio, e per la seconda per ottenere la caratterizzazione completa dell' area dal punto di vista geognostico.

## **ART. 40 - C2 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE**

*a) Oggetto della zona*

Aree incluse in Piani per l'edilizia economica e popolare; Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata non ancora completamente utilizzati. e perimetrati sulle tavole del piano.

*b) Destinazione d'uso in caso di intervento*

b.1) Senza limitazioni la residenza ed inoltre: servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche e statali e degli Enti Locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose che non siano specificatamente inclusi nelle zone per servizi pubblici di quartiere o urbani.

b.2) Limitatamente alla superficie utile alla data di adozione del PRG o in misura non superiore al 20% della superficie utile dell'edificio: commercio al dettaglio, artigianato con esclusione di attività provocanti malsanie ambientali inalienabili con interventi correttivi, depurativi e manutentivi ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 n. 1265, ristoranti, bar, studi professionali, uffici privati, direzionali, circoli, associazioni.

*c) Modalità di intervento costruttive*

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

*d) Modalità di intervento attuative*

Intervento preventivo diretto per concessione onerosa, convenzionata o gratuita.

*e) Indici e parametri*

Per tali zone gli indici e parametri sono quelli fissati nei rispettivi piani di zona o piani particolareggiati risultanti dagli strumenti urbanistici approvati.

Tali piani di attuazione del PRG vanno adeguati alla L.R. n. 47/78 e successive modifiche, per le parti non attuate, ai sensi dell'art. 63 della sopracitata L.R..

## CAPO V - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"

### ART. 41 - D1 - ZONE PRODUTTIVE

#### 41a) - D1 - ZONE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

##### a) *Oggetto della zona*

Sono le zone produttive esistenti o in via di completamento ubicate a ridosso del tessuto urbano.

##### b) *Destinazione d'uso in caso di intervento*

b.1) Senza limitazioni: impianti industriali, artigianali e commerciali (per la distribuzione all'ingrosso e al dettaglio), nonché depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione dell'azienda.

b.2) Limitatamente alla superficie utile alla data di adozione del PRG e nel caso di nuove costruzioni, in misura tale da non superare 200 mq. di  $S_U$ : abitazione ad uso del custode e del titolare dell'azienda, consistente in un solo alloggio.

##### c) *Modalità di intervento costruttive*

Restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

##### d) *Modalità di intervento attuative*

Intervento diretto per concessione onerosa, convenzionata, gratuita, Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata nelle zone perimetrate come "Progetto Guida".

##### e) *Indici e parametri*

e.1) Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,60$  mq/mq. di  $S_f$ .

e.2) altezza massima:  $H = 10,00$  ml. ad esclusione dei volumi tecnici.

e.3) parcheggio pubblico 5 mq/100 mq. di  $S_f$ . Nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo dovranno essere rispettati gli indici e i parametri caratterizzanti il "Progetto Guida". In assenza di tali prescrizioni si dovranno comunque prevedere la dotazione degli standard minimi previsti dall'art. 46 della L.R. 47/78;

e.4) per gli edifici esistenti in data anteriore all'adozione del PRG è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia, qualora non sia possibile reperire la quota di cui al precedente punto e.3), ammetterne la monetizzazione.

e.5) I parcheggi vanno ceduti gratuitamente al Comune nel caso di interventi di nuova costruzione, all'atto del rilascio della concessione.

#### 41b) - D2 - ZONE PRODUTTIVE TURISTICHE

##### a) *Oggetto della zona*

Sono le zone produttive di nuovo insediamento.

##### b) *Destinazione d'uso in caso di intervento*

b.1) Senza limitazioni: alberghi, pensioni, motel, residences, bar, ristoranti, campeggi.

Le zone dove sono ammessi i campeggi sono indicate con apposita simbologia nella cartografia del PRG.

##### c) *Modalità di intervento costruttive*

Nuova costruzione.

##### d) *Modalità di intervento attuative*

Intervento preventivo attraverso Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, Piani per gli insediamenti produttivi alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

##### e) *Indici e parametri*

e.1) Indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,50$  mq/mq. di  $S_t$ .

e.2) altezza max:  $H = 8,50$  ml. a esclusione dei volumi tecnici;

e.3) parcheggio pubblico 5 mq. ogni 100 mq. di  $S_t$

e.4) verde pubblico e attività collettive 10 mq. ogni 100 mq. di  $S_t$ .

e.5) volume massimo edificabile per campeggi : c.f.r. L.R. 1/85

e.5) I parcheggi vanno ceduti gratuitamente al Comune nel caso di interventi di nuova costruzione, all'atto del rilascio della concessione.

## ART. 42 - UNITA' DI PAESAGGIO

Secondo i criteri di cui all'art. 6 del P.T.P.R. ed in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la vallata del Senio, insieme a quelle del Lamone e del Sintria, costituisce l'Unità di Paesaggio n. 15 "Della Montagna Romagnola".

Verso nord confina con l'Unità di Paesaggio "Vena del Gesso".

Il paesaggio è caratterizzato da valli fluviali piuttosto strette e depositi terrazzati che si fanno più estesi verso nord. Gli elementi che caratterizzano questa unità sono la morfologia del paesaggio collegata strettamente con il substrato, cioè la formazione marnoso-arenacea.

La caratteristica di questa formazione è l'alternanza di strati arenacei con strati pelitici; ciò dà origine ad un particolare paesaggio, che si modifica col variare delle proporzioni fra queste due litologie. La presenza di materiale più cementato e meno erodibile (arenaria) genera valli più strette.

Dall'analisi ed individuazione delle componenti del paesaggio e dei suoi elementi caratterizzanti, suddivisi in elementi fisici, biologici ed antropici, nonché delle invarianti ambientali e di paesaggio, derivano le proposte normative e le condizioni necessarie per la valorizzazione ed il mantenimento della loro integrità.

Ne sono scaturite due unità di paesaggio *di rango comunale*, omogenee per altimetria, conformazione biotica, agricola e di uso del suolo, antropizzazione e sistema insediativo, così definibili:

- Unità di paesaggio A) pedecollinare e di fondovalle caratterizzata da una attività agricola diffusa - con alcune emergenze ambientali (vena del gesso, area del Cardello) - a maggior vocazione insediativa e produttiva. Tra i coltivi prevalgono gli impianti specializzati lungo il fondovalle ed i seminativi nelle prime pendici collinari, alternati a seminativi-alberati e ad impianti di viti. Scarsi i boschi cedui del querceto misto caducifoglio. Rappresenta la parte più popolata del territorio comunale e contiene l'intero centro capoluogo oltre alla frazione di Zattaglia e la zona produttiva artigianale-industriale di Valsenio. Complessivamente, gli insediamenti abitati sono più frequenti lungo il fondovalle. Le case sparse, generalmente abitate, si identificano quasi sempre con l'unità poderale e ripropongono la tipologia ed i materiali da costruzione della casa colonica pedecollinare romagnola.
- Unità di paesaggio B) collinare e montana caratterizzata dalla particolare conformazione geo-morfologica e dalla scarsa presenza di attività agricole rispetto all'estensione delle aree boscate e a pascolo, dalla presenza dei crinali e delle vallate trasversali, con emergenze storico testimoniali, valenze silvopastorali di valorizzazione e tutela naturalistica-ambientale. Rappresenta la parte più montuosa del territorio comunale, anche con pendenze molto accentuate. La condizione dell'agricoltura e la distribuzione del bosco è grandemente condizionata dalla morfologia e dall'esposizione molto varia. Tra i coltivi prevalgono i boschi, con presenza di querce, roverelle, cerro, ecc., alternati a seminativi ed a prati-pascolo; nell'area di fondovalle sono ancora presenti le colture frutticole, specie nella parte più vicina al centro capoluogo; invece, nella fascia intermedia, sono frequenti i castagneti. Rappresenta la parte meno popolata del territorio comunale, quella più colpita dall'abbandono e dall'esodo verso i territori di pianura del secondo dopoguerra. Le case sparse sono generalmente utilizzate come seconde case dal turismo stagionale; molte sono anche le case abbandonate poste prevalentemente nella fascia più montana del territorio. Quasi sempre esse si identificano con l'unità poderale e ripropongono la tipologia ed i materiali tipici dell'alta collina e della montagna romagnola.

Gli interventi ammessi nelle singole zone sono specificati nell'articolato delle presenti N.T.A. e sono ispirati al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche peculiari delle due Unità di Paesaggio sopra descritte ed individuate in cartografia di PRG.

## CAPITOLO VI - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

(Le parti del territorio destinate ad usi agricoli)

Oggetto della zona: comprende tutto il territorio extraurbano utilizzato ai fini dell'esercizio agricolo o forestale ed alle attività produttive a carattere artigianale, industriale e commerciale ad esso strettamente collegate.

Tale utilizzazione viene intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Art. 43 - E1.A - ZONA AGRICOLA NORMALE (soppresso)

## Art. 43/bis - E1 - ZONA AGRICOLA

Si articola nelle seguenti sottozone, individuate nella cartografia 1:5000 del P.R.G.:

1. E1.A: zone agricole comprese all' interno dell' Unità di Paesaggio "A", a nord del centro capoluogo, pedecollinare e di fondovalle, caratterizzate dalla presenza di un' attività agricola diffusa. Complessivamente, di minor valore ambientale rispetto alla sottozona E1.B, con evidenti livelli di trasformazione e utilizzazione, più vocata all' insediamento delle attività produttive.
2. E1.B : zone collinari e montane comprese all' interno dell' Unità di Paesaggio "B", a sud del centro capoluogo, di grande valore ambientale, da valorizzare con interventi di riqualificazione e recupero non solo edilizio ed urbanistico ma anche naturalistico, nel rispetto delle caratteristiche geo-morfologiche ed idrogeologiche presenti. Caratterizzate dalla particolare conformazione geo-morfologica e dalla scarsa presenza di attività agricole rispetto all' estensione delle aree boscate e a pascolo, dalla presenza di crinali e da vallate trasversali, con emergenze storico-testimoniali e valenze silvo-pastorali.

Le norme di seguito riportate si riferiscono alla generalità della zona, salvo quelle specificatamente indicate per le sottozone E1.A ed E1.B-.

### a) DESTINAZIONI D'USO IN CASO DI INTERVENTO

In questa zona sono consentite esclusivamente:

- a.1) edilizia residenziale e case rurali per gli imprenditori agricoli a titolo principale, escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni stagionali o per non operatori agricoli, favorendo a tale scopo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- a.2) Sottozona E1.A - stalle, porcili e in genere edifici per allevamenti di tipo aziendale e interaziendale ad esclusione di quelli di tipo intensivo;  
Sottozona E1.B - stalle e in genere edifici per allevamenti di tipo aziendale, ad esclusione di allevamenti suinicoli e avicunicoli o comunque di tipo intensivo;
- a.3) fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- a.4) serre con strutture fisse per la floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale e/o interaziendale;
- a.5) Sottozona E1.A - costruzioni adibite ad attività artigianali purché non superiori a m<sup>2</sup> 200 di S<sub>u</sub> per i nuovi fabbricati e m<sup>2</sup> 1.000 di S<sub>u</sub> per il recupero e la riconversione dei capannoni ad uso allevamento suinicolo ed avicunicolo, con possibilità di frazionamento;

*(\*) negli edifici di cui ai punti a.1) e a.3) esistenti all'interno di un'azienda agricola è consentito l'utilizzo di superfici fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 200 di S<sub>u</sub> per l'insediamento di attività artigianali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei fabbricati.*

*Le suddette attività artigianali devono essere compatibili con la residenza.*

*Negli edifici di cui ai punti a.1) e a.3) esistenti all'interno di un'azienda agricola è consentito l'utilizzo fino ad un massimo di m<sup>2</sup>. 100 per l'insediamento di attività commerciali esercitate comunque da un componente il nucleo familiare residente sul fondo.*

Sottozona E1.B - negli edifici di cui ai punti a.1) e a.3) esistenti all'interno di un'azienda agricola è consentito l'utilizzo di limitate superfici fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 100 di S<sub>u</sub> per l'insediamento di attività artigianali e fino ad un massimo di m m<sup>2</sup>. 50 per l'insediamento di attività commerciali esercitate comunque da un componente il nucleo familiare residente sul fondo;

*(\*) il riutilizzo dei suddetti edifici per attività artigianali deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei fabbricati e le attività artigianali devono essere compatibili con la residenza.*

[(\*)=variante n. 7]

- a.6) attività turistico-ricettiva nei fabbricati residenziali esistenti.

Le attività di cui ai punti a.5) e a.6) saranno autorizzate previa stipula di una convenzione (atto unilaterale d'obbligo) di cui al successivo punto b2).

### b) MODALITÀ DI INTERVENTO COSTRUTTIVE

Restauro, risanamento conservativo tipo A e B, ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio, demolizione, nuova costruzione ed ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.

- b.1) Per gli edifici classificati di valore tipologico, architettonico e monumentale, valgono gli indici e le prescrizioni di cui all'art. 35 delle presenti norme.
- b.2) Gli edifici in zona agricola non classificati di valore tipologico, architettonico e monumentale, oltre che ad essere recuperati e ristrutturati, potranno essere demoliti e non ricostruiti o trasformati in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai successivi

punti, e che gli indici stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale di riferimento.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi a scopo residenziale non necessariamente legati all'esercizio dell'attività agricola, previo atto unilaterale d'obbligo con relativo vincolo dell'area - comunque non inferiore a 5 ha - (ad eccezione di unità poderali di dimensioni inferiori, frazionate anteriormente alla data di adozione del presente piano, che dovranno essere integralmente vincolate) proporzionale alla  $S_U$  e rilascio di concessione onerosa nei casi di recupero non legati all'esercizio dell'attività agricola.

Per tutti i casi di ampliamento ammessi dalle presenti norme dovrà essere osservata una distanza minima dell'edificazione dai confini di proprietà di ml 5,00 e dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D. M. 01.04.1968 n. 1404 e del D.M. 02.04.1968 n. 1444 per quanto si riferisce alla distanza dalle strade.

Per gli edifici esistenti in area di vincolo stradale, è possibile l'ampliamento dal solo lato opposto alla strada ed entro l'area ottenuta prolungando i lati della costruzione perpendicolari alla strada.

Nel caso di costruzioni ubicate all'incrocio di due strade la possibilità precedente è intesa rispetto alla proiezione più distante dalla strada.

E' consentito il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, in conformità ai seguenti principi :

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa, è possibile il recupero per fini residenziali, anche non connessi con l'esercizio dell'attività agricola, ed eventualmente per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, sono consentiti solo interventi di recupero che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml 2,50 (salvo se autorizzati o condonati).

In tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento. Qualsiasi uso od intervento su detti immobili sarà regolamentato da convenzione, od atto d'obbligo, tra il Comune ed il soggetto richiedente.

Detta convenzione dovrà altresì impegnare il richiedente alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale (quali ad es.: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi) in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della Legge 10/77.

In caso di alienazione del fabbricato, regolata dall'atto unilaterale d'obbligo sopra citato, può essere ceduta, a suo completamento e stralciata dalla SAU, una superficie complessiva non superiore a  $m^2$  3.000, se il fabbricato è destinato ad uso residenziale, e non superiore a  $m^2$  5.000 se la nuova destinazione è a scopo turistico ricettivo e di ristoro.

### b.3) Nuove costruzioni e ampliamenti per scopi residenziali connessi all'esercizio dell'attività agricola

#### b.3.a) Requisiti dei soggetti attuatori.

Sono quelli previsti dall' art. 40 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

Le concessioni a costruire od ampliare possono essere richieste oltre che dai proprietari anche dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi rispettivamente della Legge 11.02.1971 n. 11 e della Legge 15.09.1964 n. 756 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle costruzioni sopra individuate, nonché dalle cooperative di conduzione, dalle associazioni di coltivatori per la conduzione comune dell'azienda, dalle associazioni di coltivatori che, oltre all'azienda in comune, conducano anche azienda propria (art. 13 Legge 09.05.1975 n. 153).

Le aziende agricole per poter usufruire del diritto di concessione gratuita dovranno presentare tutta la documentazione necessaria a dimostrare (ex. L. 153/75) la qualifica del richiedente di imprenditore agricolo a titolo principale.

#### b.3.b) Norme generali.

Qualsiasi intervento di nuova costruzione o ampliamento per scopi residenziali connessi all'esercizio dell'attività agricola in unità poderali con SAU inferiore a quella prevista dagli indici di cui al successivo punto d) è subordinato alla preventiva presentazione ed approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui alla L.R. 18/77 e dell'art. 40 della L.R. 47/78.

Per S.A.U. (superficie agricola utilizzata) si intendono tutte le superfici libere da vincolo di asservimento e destinate a seminativi, prati e pascoli permanenti, a colture specializzate, gli orti familiari, gli incolti produttivi

(capezzagne e fossi), mentre sono escluse le superfici a bosco limitatamente al 50% e tutte le altre aree e tare improduttive (calanchi, rocce affioranti, strade, fiumi, ecc.).

Per il rilascio delle concessioni in zona agricola il Responsabile del Servizio si avvale del parere della Commissione Edilizia Integrata.

Tutte le possibilità edificatorie di seguito previste nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

A chiarimento generale si specifica che quando nel corso della normativa si parla di aziende agricole, si intende che esse non siano necessariamente accorpate. In tal caso, gli appezzamenti devono ricadere nel territorio comunale e l'appezzamento di terreno su cui si intende intervenire ai fini edificatori non può essere inferiore a 2,5 ettari di S.A.U. con riferimento al frazionamento dell'azienda esistente alla data di adozione della variante generale.

La demolizione o il declassamento a servizio di un edificio in funzione della costruzione di un nuovo edificio residenziale è consentito solo qualora risultasse da specifica indagine tecnica, eseguita dall'UTC, che trattasi di rudere o edificio crollato irrecuperabile senza prevederne la totale ricostruzione strutturale.

Gli interventi edilizi per le nuove costruzioni dovranno di norma avvenire nell'ambito dell'area cortiliva catastalmente asservita alla casa o comunque internamente al raggio di ml 50 dai limiti di queste, salvo diversa opportunità dovuta a migliorare l'allacciamento alla viabilità esistente o a non interessare aree soggette o predisposte a fenomeni di dissesto idrogeologico.

In quest'ultimo caso la richiesta dovrà essere documentata da idonea perizia geologica. Detta prescrizione è comunque subordinata al rispetto delle norme di cui ai successivi articoli riguardanti il territorio agricolo, se ed in quanto applicabili.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso di un'azienda agricola per fini edificatori, restano inedificabili anche nel caso di frazionamenti successivi.

*Tale vincolo è espressamente indicato nei documenti a corredo della concessione ed è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del titolare della concessione prima dell'inizio dei lavori.*

*Nella sottozona E1.B, negli allevamenti suinicoli e avicunicoli esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alle norme di legge in materia di igiene e sicurezza. È consentita inoltre la loro trasformazione d'uso con destinazioni a servizi aziendali, mediante interventi di recupero edilizio volti ad integrare detti fabbricati nel contesto ambientale di zona, comunque nel rispetto degli indici edilizi previsti.*

I movimenti di terra di qualsiasi natura, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali nonché la perforazione di pozzi artesiani devono essere soggetti ad autorizzazione preventiva, previa presentazione di perizia idrogeologica, ciò allo scopo di consentire un equo utilizzo delle risorse idriche e un corretto uso del suolo sotto il profilo idrogeologico.

#### c) MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVO

Norme generali di zona:

Gli interventi nella zona agricola si attuano attraverso i seguenti strumenti:

c.1) concessione gratuita, onerosa, convenzionata;

c.2) piani di sviluppo aziendali ed interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n. 18/77 che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, le quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo;

c.3) Nella sottozona E1.A : piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71, prevalentemente per il recupero di terre incolte o mal coltivate e per l'insediamento di allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo ed all'esigenza dell'azienda agricola.

#### d) NORME PARTICOLARI DI ZONA

d.1) Aziende Agricole esistenti alla data di adozione della presente normativa, provviste di fabbricati abitativi.

d.1.a) Per l'ampliamento o, dove ammesso per la demolizione e successiva ricostruzione di edifici rurali a servizio dell'azienda per coltivatori della terra, operatori ed imprenditori agricoli, valgono i seguenti indici e parametri:

- Su = m<sup>2</sup> 150 incrementabile di 20 m<sup>2</sup>/ha fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 300 di Su comprensivi delle quote di Su abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.

In zona agricola normale ove manchi il lotto minimo (m<sup>2</sup> 50.000) e qualora esista un fabbricato rurale destinato ad abitazione in precarie condizioni di stabilità può essere consentita la ristrutturazione, la demolizione e la ricostruzione del volume esistente nel rispetto delle tipologie esistenti in loco.

La possibilità di edificare è concessa solo nell'appezzamento sul quale è ubicato il fabbricato esistente e, salvo casi di comprovata impossibilità, l'edificazione deve avvenire in ampliamento allo stesso.

- Uf Sottozona E1.A = indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 200 \text{ m}^2 / \text{ha}$ . fino ad un massimo di 1000 mq., di cui un massimo di  $0,006 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 60 \text{ m}^2 / \text{ha}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola fino ad un massimo di  $\text{m}^2 700$ .  
Per gli allevamenti suinicoli e avicunicoli la  $S_u$  max non potrà superare i  $\text{m}^2 400$ .  
Per le costruzioni adibite a serra con strutture fisse in legno, muratura o metallo di tipo aziendale sono previsti i seguenti indici:
- $S_u$  max  $\text{m}^2 1.500$  integrabili di  $150 \text{ m}^2 / \text{ha}$  fino ad un massimo di  $\text{m}^2 5.000$ . Oltre tale massimo, gli insediamenti saranno considerati industriali.
- H max = altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = ml 5,00

- Uf Sottozona E1.B = indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 200 \text{ mq.} / \text{ha}$ . fino ad un massimo di 1000 mq., di cui un massimo di  $0,006 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 60 \text{ m}^2 / \text{ha}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola fino ad un massimo di  $\text{m}^2 400$  (per bovini, ovicapri ed equini).  
Per le costruzioni adibite a serra con strutture fisse in legno, muratura o metallo di tipo aziendale sono previsti i seguenti indici:
- $S_u$  max.  $1500 \text{ m}^2$  integrabili di  $150 \text{ m}^2 / \text{ha}$  fino ad un massimo di  $4.000 \text{ m}^2$ .  
Oltre tale massimo, gli insediamenti saranno considerati industriali, e quindi non verranno ammessi.
- H max = altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = ml 5,00.

d.2) Aziende Agricole esistenti alla data di adozione della normativa, sprovviste di fabbricati

- Aziende Agricole totalmente o in parte formatesi dopo la data di adozione della normativa, del tutto o parzialmente sprovviste di fabbricati.

Si precisa che per azienda totalmente o in parte formatesi dopo la data di adozione della presente normativa, si intendono tutte le variazioni, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la data di adozione della presente normativa come riscontrabile dal certificato storico catastale, che dovrà essere allegato ad ogni domanda di concessione.

Chi alla data di adozione della presente normativa era già in possesso della superficie minima di 5 Ha (SAU minima 5 Ha), nel caso di aumento della superficie poderale conserva comunque il diritto di edificare secondo quanto previsto al punto d.2). Tale diritto vale anche in caso di successione purché non si vada al frazionamento delle aziende preesistenti.

Per la costruzione o l'ampliamento di edifici rurali a servizio dell'azienda per coltivatori della terra, operatori ed imprenditori agricoli, valgono i seguenti indici e parametri:

Superficie minima di intervento (SAU minima) =  $\text{m}^2 50.000$  (5 Ha)

- $S_u = 150 \text{ m}^2$  incrementabili di  $20 \text{ m}^2 / \text{ha}$  fino ad un massimo di  $\text{m}^2 300$  di  $S_u$  comprensivi delle quote di  $S_u$  abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;

- Uf Sottozona E1.A = per rustici o fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 200 \text{ m}^2 / \text{ha}$  fino ad un massimo di 1000 mq., di cui un massimo di  $0,006 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 60 \text{ m}^2 / \text{ha}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola fino ad un massimo di  $\text{m}^2 700$ .  
Per gli allevamenti suinicoli e avicunicoli la  $S_u$  max non potrà superare i  $\text{m}^2 400$ .  
Per le costruzioni adibite a serra con strutture fisse in legno, muratura o metallo di tipo aziendale sono previsti i seguenti indici:
- $S_u$  max.  $1.500 \text{ m}^2$  integrabili di  $150 \text{ m}^2 / \text{ha}$  fino ad un massimo di  $\text{m}^2 5.000$ . Oltre tale massimo, gli insediamenti saranno considerati industriali.
- H max = altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc. ) = ml 5,00;

- Uf Sottozona E1.B = per rustici o fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 200 \text{ m}^2 / \text{ha}$  fino ad un massimo di 1000 mq., di cui un massimo di  $0,006 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 60 \text{ m}^2 / \text{ha}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola fino ad un massimo di  $\text{m}^2 400$  (per bovini, ovicapri ed equini).  
Per le costruzioni adibite a serra con strutture fisse in legno, muratura o metallo di tipo aziendale sono previsti i seguenti indici:
- $S_u$  max. =  $1.500 \text{ m}^2$  integrabili di  $150 \text{ m}^2 / \text{ha}$  fino ad un massimo di  $4.000 \text{ m}^2$ .  
Oltre tale massimo, gli insediamenti saranno considerati industriali, e quindi non verranno ammessi.
- H max = altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc. ) = ml 5,00.

d.3) Capannoni avicunicoli e suinicoli :

- L'ubicazione dei nuovi allevamenti deve essere conforme alle disposizioni contenute nell'art. 91 del "Regolamento Comunale d'Igiene Sanità Pubblica e Veterinaria"

- Tutti i capannoni esistenti a destinazione suinicola ed avicunicola possono essere recuperati ad un uso artigianale sino ad un massimo di  $m^2$  1.000 della  $S_u$  esistente, assolvendo lo standard previsto all'art. 41 delle presenti norme, o per altre attività connesse all'attività agricola (non di allevamento) per l'intera  $S_u$  esistente al momento dell'adozione della variante generale.
- I capannoni per allevamenti, individuati in cartografia nelle tavole P. n 1: 5000, a seguito di variazioni o trasferimento di proprietà (qualora non avvengano tra parenti in linea retta) dovranno cessare definitivamente ogni attività zootecnica se ubicati entro una distanza inferiore a 500 ml. (se di tipo suinicolo) e inferiore a 250 ml. (se di altro tipo), in linea d'aria, dal perimetro dei centri e nuclei abitati, indicati con apposita retinatura nella cartografia di piano.

#### e) COLTURE INTENSIVE

##### e.1) Destinazione d'uso in caso di intervento

- a) Senza limitazioni: serre (per serra si intende ogni costruzione, adibita a tale scopo, e realizzata con strutture fisse, in legno, metallo e muratura);
- b) in misura tale da non superare il 15% della  $S_u$  dell'intervento: depositi e magazzini relativi alle strutture, alle materie e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione dell'azienda, abitazione ad uso del custode o del titolare dell'azienda (consistente in un solo alloggio con un max di  $150 m^2$  di  $S_u$ ).

##### e.2) Modalità di intervento costruttive

Restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione, ampliamento e nuova costruzione.

##### e.3) Modalità di intervento attuative

Si interviene per Piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica.

Per gli insediamenti esistenti sono consentiti i soli interventi di M.O. e M.S.

#### e.4) E1.A= Indici e parametri

- $S_f$  mm =  $10.000 m^2$ ;
- $S_f$  max =  $30.000 m^2$ ;
- $U_f = 0,08 m^2 / m^2$  di  $S_f = S_u$ ;
- H max = ml 9,00 per la residenza;
- distanze tra gli edifici = non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con la sola esclusione dei silos;
- fra le serre con struttura fissa = non meno di 1/3 dell'altezza della serra più alta;
- distanza dai confini = ml 5,00;
- distanze dalle strade = secondo le tavole e normativa generale di PRG.

#### e.4) E1.B= Indici e parametri.

- $S_f$  min =  $30.000 m^2$ ;
- $U_f = 0,05 m^2 / m^2$  fino ad un massimo di  $m^2$  2.000;
- H max = ml 8,50;
- distanza tra gli edifici = non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con la sola esclusione dei silos.

#### f) ALLEVAMENTI INTERAZIENDALI ED "INDUSTRIALI" IN SOTTOZONA E1.A

##### f.1) Destinazione d'uso in caso d'intervento

- a) senza limitazioni: allevamenti, ad esclusione di quelli di tipo intensivo, nonché depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda, servizi tecnici e amministrativi necessari alla conduzione dell'azienda;
- b) in misura tale da non superare il 15% della  $S_u$  dell'intervento con un massimo di  $150 m^2$  di  $S_u$ : abitazione ad uso del custode o del titolare dell'azienda, consistente in un solo alloggio.

##### f.2) Modalità di intervento costruttive

Restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione, ampliamento e nuova costruzione.

##### f.3) Modalità di intervento attuative

Si interviene per Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Per gli insediamenti esistenti sono consentiti i soli interventi di M.O. e M.S.

##### f.4) Indici e parametri

- $S_f$  mm =  $5.000 m^2$ ;
- $S_f$  max =  $20.000 m^2$ ;
- $U_f =$  indice di utilizzazione fondiaria  $0,25 m^2 / m^2 = S_u$
- H max = ml 9,00 per la residenza.

Distanza dei fabbricati:

- fra gli edifici = non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con la sola eccezione dei silos;

- dai confini o da altre costruzioni a diversa destinazione = 10,00 ml;
- dal perimetro dei centri urbanizzati e dalle case sparse: in conformità alle disposizioni contenute nell' art. 91 del "Regolamento Comunale d' Igiene Sanità Pubblica e Veterinaria".

g) ATTIVITÀ PRODUTTIVE MINORI DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA, IN SOTTOZONA E1.A

g.1) Destinazione d'uso in caso di intervento

- limitatamente a: fabbricati per riparazione e manutenzione di macchine agricole, piccole attività artigianali (fabbri, consorzi e cooperative agricole per parco macchine) esercenti attività di servizio all'agricoltura:  $S_U \max = 200 \text{ m}^2$ ;
- in misura tale da non superare una superficie max di  $150 \text{ m}^2$  di  $S_U$  : abitazione ad uso del titolare dell'azienda, consistente in un solo alloggio;
- in tali zone sono escluse le attività di deposito di rottami e di demolitori di macchine usate.

g.2) Modalità di intervento costruttive

Restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione, ampliamento e nuova costruzione.

g.3) Modalità di intervento attuative

Si interviene per intervento edilizio diretto.

g.4) Indici e parametri

- $S_f \max = 1.200 \text{ m}^2$ ;
- $I_f = 1,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ;
- $S_U \max$  (abitazione) =  $150 \text{ m}^2$ ;
- $S_U \max$  (attività produttiva) =  $200 \text{ m}^2$ ;
- $H \max = \text{ml } 9,00$ ;
- distanza dalle strade = secondo indicazione delle tavole e normativa generale di PRG;
- distanza dai confini = ml 5,00;
- distanza tra edifici = non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

h) ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE NEI FABBRICATI ESISTENTI

Per gli edifici di valore tipologico, architettonico e monumentale vale quanto riportato all'art. 35 delle presenti norme; per il rimanente patrimonio edilizio esistente si applicano le prescrizioni di cui alla lett. b.2) del presente articolo. Le strutture turistico ricettive esistenti alla data di adozione del PRG da documentare con certificato camerale, potranno, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con soluzioni che non si presentino incongrue con la valorizzazione del contesto ambientale, realizzare un ampliamento (una tantum) sino ad un massimo di  $\text{m}^2$  200 da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

(\*) i) *DEPOSITI ATTREZZI FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DI PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO.*

*Gli appezzamenti di terreno devono essere di proprietà di non operatori agricoli, essere esistenti alla data di adozione del PRG (da dimostrare con atto di proprietà), essere sprovvisti in assoluto di fabbricati (compresi quelli passibili di recupero) e non devono costituire azienda agricola.*

*L'intervento edilizio è subordinato, in particolare:*

- *al rilascio di permesso di costruire;*
- *alla presentazione di pratica sismica;*
- *al pagamento del contributo di costruzione;*
- *all'accatastamento e alla pratica di agibilità a fine lavori.*

*Valgono i seguenti indici, parametri e prescrizioni:*

*i.1) Destinazione d'uso in caso d'intervento: deposito attrezzi agricoli.*

*i.2) Modalità di intervento costruttive: nuova costruzione.*

*i.3) Modalità di intervento attuative: si interviene per intervento edilizio diretto.*

*i.4) indici e parametri:*

*$S_f \min.$  = mq. 2.000 di SAU;*

*$S_u \max$  = 15 mq. per SAU fino a 5.000 mq., 20 mq. per SAU oltre 5.000 mq.  
(eventuali porticati concorrono al calcolo della  $S_u$ );*

*$H \max$  = ml. 2,20 (alla gronda);*

*Pendenza copertura: compresa tra il 28% ed il 33%;*

*Distanza dalle strade e da altri edifici: nel rispetto delle norme generali di P.R.G.;*

*Distanza dai confini: ml. 5;*

*i.5) Tipologia: a pianta regolare con copertura a una o due falde;*

*i.6) Materiali costruttivi: struttura in legname ben squadrato, manto di copertura in coppi o tegole portoghesi su tavellonato in legno o laterizio, sporti non superiori a cm. 50 (comprese lattonerie), lattonerie in rame, infissi in legno, pavimentazione in terreno battuto o con materiali facilmente rimovibili, con esclusione di getti di solette e pavimenti in calcestruzzo, cordoli e/o plinti di fondazione con ausilio di cls armato.*

[(\*)=variante n. 14]

**Art. 44 - E1.B - ZONA DI TUTELA, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE** (soppresso)

## **ART. 45 - E2 - ZONE AGRICOLE DI RISANAMENTO EDILIZIO**

### *a) Oggetto della zona*

(Edifici già censiti al Catasto Edilizio Urbano in zona agricola e/o individuati nella cartografia di PRG nella tav. 18 delle Indagini Preliminari)

- a.1) Edifici residenziali ubicati in area extra urbana che alla data di ~~adozione delle presenti norme del 30 giugno 2007(\*)~~ (da attestarsi con Certificato Catastale Storico nel solo caso di non individuazione nella tav. 18 delle Indagini Preliminari al PRG) risultavano censiti al Catasto Edilizio Urbano, ed utilizzati da non operatori agricoli e con un'area di pertinenza non al servizio della produzione agricola;
- a.2) Edifici rurali non più compresi in un'azienda agricola alla data di adozione delle presenti norme e dopo tale data stralciati e/o convenzionati nei modi previsti dalle "Norme particolari di zona" di cui alla lett. b.2) degli artt. 43 e 44) della presente normativa;
- a.3) Edifici rurali residenziali, non più utilizzati per fini aziendali, che siano stralciati e/o convenzionati nei modi previsti dalle "Norme particolari di zona" di cui alla lett. b.2) degli artt. 43 e 44) della presente normativa;
- a.4) Edifici rurali per servizi, non più utilizzati per fini aziendali, che siano stralciati e/o convenzionati nei modi previsti dalle "Norme particolari di zona" di cui alla lett. b.2) degli artt. 43 e 44) della presente normativa;

[(\*)=variante n. 17]

### *b) Destinazione d'uso in caso di intervento*

- b.1) Residenza compreso quelle per anziani;
- b.2) Servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche statali e degli Enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose che non siano specificamente inclusi o da includere nelle zone per servizi pubblici di quartiere o urbani;
- b.3) Sale da ballo, sale da gioco, sale per convegni;
- b.4) Piccole attività commerciali esclusivamente per commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 200;
- b.5) Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui ai punti a), b), c), dell'art. 23 del D.M. 23.04.1976;
- b.6) uffici e studi professionali;
- b.7) piccole attività artigianali;
- b.8) servizi tecnici, amministrativi e depositi di tutte le destinazioni consentite;
- b.9) attività turistico-ricettiva e alberghiera.

### *c) Modalità di intervento costruttive*

Restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento.

### *d) Modalità di intervento attuative*

- d.1) In tali zone di interviene per intervento edilizio diretto con concessione gratuita, onerosa, convenzionata;
- d.2) Per le destinazioni elencate ai punti b.3) e b.5) l'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto di sistemazione urbanistica che dovrà rappresentare analiticamente e graficamente:
  - i collegamenti dell'area di intervento con la viabilità principale;
  - le destinazioni previste nei vari ambienti o edifici;
  - la ricettività complessiva dell'edificio;
  - la potenzialità edificatoria;
  - la quantificazione ed individuazione delle aree di parcheggio;
  - l'utilizzazione dell'area scoperta.

L'Amministrazione Comunale, nel caso di sistemazione preventiva, potrà richiedere la presentazione di atto unilaterale d'obbligo trascritto in cui saranno riportati eventuali impegni ed obblighi posti a carico degli aventi titolo.

- d.3) Per gli interventi negli edifici di cui ai punti a.2) e a.3) il rilascio della concessione edilizia, riferita ad un'area di estensione non superiore ai limiti fissati in caso di stralcio dall'art. 43 paragrafo b.2) (mq. 3.000 - 5.000 con

eventuale integrazione di zonizzazione di verde privato), sarà subordinata alla presentazione di atto d'obbligo trascritto con il quale gli aventi titolo riconoscono che tutta l'area residua in proprietà è priva di potenzialità edificatoria fatte salve nuove previsioni del PRG.

*e) Indici e parametri*

e.1) Negli edifici di cui ai punti a.1), a.2), a.3), oltre all'utilizzo della Su esistente è consentito l'ampliamento nella misura di mq. 50, a decorrere dal 30.09.1983.

Per ampliamenti eccedenti il limite di cui sopra fino ad un massimo di mq. 100 compresi i mq. 50 di cui al comma precedente, la concessione potrà essere rilasciata previa stipula di convenzione e/o atto d'obbligo che regoli l'eventuale canone di affitto, il prezzo di vendita dell'alloggio realizzato e la realizzazione di eventuali opere di U1 che si rendesse necessario richiedere nel caso di interventi che prevedano la realizzazione di più alloggi.

Per gli edifici che alla data di adozione delle presenti norme risultino legittimamente destinati ad attività di servizio commerciale, ricreativo e ricettivo in generale (punto h) dell'art. 43 e punto g) dell'art. 44), sono consentiti, previa stipula di una convenzione e/o atto d'obbligo, ampliamenti fino ad un massimo di mq. 200 di Su con obbligo di dotare l'area interessata con parcheggi adeguati.

Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti possono essere realizzati anche quando le distanze dai confini risultino inferiori a quelle stabilite dai punti 1) e 3) dell'art. 7 nel rispetto delle distanze previste dal Codice civile e dalle norme in materia contenute in Leggi Statali e Regionali.

Per tutti gli edifici di cui al presente articolo, compresi nelle zone E3, E4, E5, E6 sono consentiti solo interventi ammessi dalla normativa specifica di seguito riportata.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere corredati da un atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nel quale dovrà essere precisata l'impossibilità futura, a tutela di eventuali compratori, di richiedere ulteriori ampliamenti, se la quota assegnata dalla presente normativa risultasse completamente utilizzata.

e.2) Negli edifici di cui ai punti a.4) precedente, è ammessa l'utilizzazione del volume edificato senza incremento della Su esistente e nel rispetto delle destinazioni ammesse al punto b) precedente.

e.3) Parcheggi pubblici o di uso pubblico da prevedersi nell'area di pertinenza dell'edificio, anche per il solo cambio di destinazione d'uso:

a) destinazioni previste ai punti b.3, b.4, b.5, b.9 = 1 mq. per 1 mq. di Su;

b) destinazioni previste ai punti b.1) e b.6) = 0,15 mq. per 1 mq. di Su;

c) altre destinazioni consentite = 0, 10 mq. per 1 mq. di Su.

## **ART. 46 - E3 - ZONE GOLENALI**

Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali e nelle zone golenali E3 individuate nella cartografia di PRG, è vietata la realizzazione delle seguenti opere:

- nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere d) ed f) dell'ottavo comma, art. 17 del P.T.P.R (annessi rustici aziendali e interaziendali e altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari).;
- l'utilizzazione agricola del suolo;
- i rimboschimento a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

Nelle zone golenali E3, individuate nella cartografia di PRG, è consentita la realizzazione delle seguenti opere:

- interventi sui manufatti edilizi esistenti, comprendenti: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il ripristino, la ristrutturazione, la demolizione senza ricostruzione. Per le attività di pubblico esercizio, esistenti alla data di adozione della variante generale, è ammesso l' ampliamento una-tantum, per adeguamento alle vigenti normative in materia igienico-sanitaria, fino ad un massimo del 20% del volume esistente e comunque fino ad una superficie massima di mq. 20; è inoltre consentito, per particolari esigenze connesse alla conduzione dell' attività, un ampliamento una tantum fino ad una superficie massima di 100 mq. da realizzare con strutture amovibili, la cui rimozione si esegue tramite smontaggio e non demolizione. Detti interventi saranno subordinati al parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idrica;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
- l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di corridoi per consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Qualsiasi attività dovrà comunque risultare conforme a quanto disposto dall' art. 17 delle Norme del P.T.P.R.

#### **ART. 47 – E4 – ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (soppresso)**

##### **ART. 47/bis - ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE**

**1** Nel P.R.G. sono individuate le seguenti zone di salvaguardia e di tutela che costituiscono zone omogenee E secondo il D.I. 1444/68 e la L.U.R.:

- zone di tutela naturalistica;
- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale.

Per tali zone valgono le prescrizioni del P.T.P.R., e rispettivamente quanto disposto dagli artt. 25,17,19, con le specificazioni e integrazioni definite nei commi successivi.

Le disposizioni di carattere generale riguardanti le zone agricole, di cui all'art. 43/bis, sono integrate dalle ulteriori limitazioni riportate nei commi che seguono per ogni specifica zona.

##### **2 Zone di tutela naturalistica:**

- sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi. Qualsiasi intervento edilizio è prioritariamente subordinato al rispetto di quanto sopra espresso.
- Gli interventi in tali zone devono avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati.
- sugli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, fatte salve le ulteriori limitazioni per gli edifici di valore, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione e sono ammesse le destinazioni di cui alle norme per le zone agricole di cui all'art. 43/bis.

In tali edifici, se esistenti alla data di adozione delle presenti NTA, sono ammessi altresì:

- a) L'ampliamento una-tantum di mq. 50 di Su complessiva, indipendentemente dal numero di edifici presenti sul lotto di pertinenza, da realizzarsi in continuità con gli edifici abitativi esistenti;
  - b) Previa demolizione totale dei corpi edilizi incongrui con il contesto rurale, la conservazione della Su di questi fino ad un massimo di 50 mq., da accorpate agli edifici abitativi esistenti.
- sugli edifici funzionali all'attività agricola sono consentiti ampliamenti strettamente indispensabili alla conduzione del fondo, fino al 30% della SU esistente, con un massimo di 100 mq. per la residenza e di 150 mq. per i servizi;
  - limitatamente agli edifici funzionali all'attività agricola che sulla base di un'accurata analisi storica risultino estranei al contesto rurale consolidato in cui sono inseriti, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con l'accorpamento dei volumi preesistenti in modo da ricostituire un corpo edilizio congruo con il contesto rurale;
  - gli interventi infrastrutturali potranno essere consentiti subordinatamente alla predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico e di minimizzazione dell'impatto ambientale.

##### **3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua:**

- sono ammessi tutti gli interventi previsti per le zone agricole di cui all'art.43/bis.
- per una fascia di ml. 20 dal limite degli invasi è vietata qualsiasi costruzione e devono essere progettate, in occasione di interventi edilizi, la ricostituzione della vegetazione e la costruzione di corridoi ecologici.
- All'interno del perimetro del parco fluviale come individuato nella cartografia di P.R.G., ma al di fuori del piede esterno dell'argine, è ammesso il frazionamento del terreno per la realizzazione di orti, con relativi depositi attrezzi in legno, con altezza massima di m. 2,20 e dimensioni non eccedenti i 4 mq.

##### **4 Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale**

- sono ammessi gli interventi previsti per le zone di tutela naturalistica e, inoltre, ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni strettamente indispensabili alla conduzione dell'azienda agricola e nei limiti di cui alle disposizioni per le zone agricole di cui all' art. 43/bis.

- Gli interventi di cui sopra sono ammessi nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei esistenti, a condizione che non alterino l'equilibrio ambientale e la percezione paesaggistica delle zone tutelate.

#### **ART. 47/ter - SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO**

- 1) Sono sottoposti alle disposizioni del presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi così come individuati nella Tavola "Sistema forestale e boschivo", scala 1:2000;
- 2) Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:
  - a) La realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al 4° comma dell'art. 3 della Legge 8.novembre.1986, n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ed ai piani economici e piani di cultura e conservazione di cui all'art. 10 della L.R. 4.settembre.1981, n. 30;
  - b) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile da quanto previsto dalle singole sottozone, in conformità alla L.R. 7.dicembre 1978 n. 47;
  - c) Le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
  - d) Le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
  - e) Le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
- 3) Sono fatte salve tutte le ulteriori norme previste dall'art. 10 del P.T.P.R.

#### **ART. 48 – E5 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA E PER LA FORMAZIONE DI PARCHI NATURALI (Soppresso)**

#### **ART. 49 - E6 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267, R.D. 16.05.1926 n. 1126 e dell'art. 5 del R.D. 13.02.1933 n. 215, tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione sono sottoposti all'autorizzazione preventiva della Comunità Montana dell'Appennino Faentino.

Tale autorizzazione deve essere presentata prima del rilascio dell'autorizzazione o concessione comunale.

#### **ART. 50 - E7 - ZONE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

Nella cartografia di PRG 1:5000 sono individuate le aree per attività estrattive. La coltivazione delle cave è attuata previa presentazione di apposito piano, nel rispetto delle modalità fissate dal PAE comunale il quale può, tra l'altro, integrare le previsioni di cui sopra.

Le aree per attività estrattive devono tenere particolare conto del rispetto dei geotipi individuati nel PRG e della necessità di limitare al massimo l'impatto quali-quantitativo sulle falde idriche.

Gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PRG, ricadenti in Zona per attività estrattive e che restano destinati a funzioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola, si applicano le norme di cui all'art. 43 [Zona Agricola Normale: E1.A - Zona Di Tutela, Salvaguardia e Valorizzazione Ambientale: E1.B], fatte salve prescrizioni più restrittive degli specifici progetti di sistemazione finale delle aree.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PRG, che non siano o che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, valgono le norme di cui all'art. 43 [Zona Agricola Normale: E1.A - Zona Di Tutela, Salvaguardia e Valorizzazione Ambientale: E1.B], fatte salve prescrizioni più restrittive degli specifici progetti di sistemazione finale dell'area.

#### **CAPO VII - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"**

(Le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale).

**a) Oggetto della zona**

Edifici o aree di proprietà pubblica o di massima da acquisire, di enti religiosi, private ma convenzionate.

**b) Destinazione d'uso in caso di intervento**

Attrezzature civili e religiose di interesse urbano, attrezzature per l'istruzione medio-superiore, attrezzature sanitarie, attrezzature tecniche e tecnologiche, zona cimiteriali.

**c) Modalità di intervento costruttive**

Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Le aree non edificate, dopo gli interventi ammessi, nè destinate a parcheggio o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 27 delle presenti norme, salvo specifica indicazione negli articoli di seguito riportati.

**d) Modalità di intervento attuative**

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
- piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- intervento diretto per concessione gratuita, onerosa, convenzionata.

**ART. 51 - F1 - ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE URBANO "M"**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative e di servizio per i trasporti, depositi per servizi pubblici, per la protezione e lo studio della fauna e della flora, per laboratori di ricerca.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione o altri Enti Pubblici.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 50, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,60$  mq/mq. di  $S_f$ ;
- b) altezza massima:  $H = 11,00$  mt.;
- c) parcheggi =  $1$  mq./2 mq. di  $S_U$ .

**ART. 52 - F2 - ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE URBANO "R"**

Sono destinate ad ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,60$  mq/mq. di  $S_f$ ;
- b) altezza massima:  $H = 12,00$  mt.;
- c) parcheggi =  $1$  mq./2 mq. di  $S_U$ .

**ART. 53 - F3 - ZONE CIMITERIALI "C"**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto la cui estensione è definita (ai Decreti Prefettizi e all'interno delle quali è ammessa unicamente la costruzione di serre per colture specializzate oltre a lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di  $S_U$  destinata a residenza.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del PRG, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno 1/4 della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti dall'art. 27 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

**ART. 54 - F4 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE "T"**

Sono destinate ad attrezzature tecniche e tecnologiche e relativi uffici e alloggi di custodia necessari per servizi gas, acqua, raccolta e trattamento rifiuti, TELECOM, E.N.E.L., depuratori.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,80$  mq/mq. di  $S_f$ .

## ART. 55 - F5 - VIVAI REGIONALE - ZONE A PARCO ATTREZZATO

### 1) Vivaio Regionale

Sono destinate alla produzione e commercializzazione di essenze arboree e floreali e loro derivati.

E' consentito l'ampliamento di 500 mq. di  $S_u$  una tantum, assolvendo gli indici di cui al precedente art. 41.

### 2) Zone a parco attrezzato

Sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate.

In esse si applicano, fino alla approvazione del Piano particolareggiato di esecuzione, tutti i divieti e le prescrizioni previsti permanentemente per il parco naturale, salvo che per gli elettrodotti.

Tali divieti e prescrizioni potranno essere superati con l'approvazione del Piano particolareggiato di esecuzione per quanto riguarda gli edifici e le attrezzature, la viabilità e i parcheggi secondo le seguenti disposizioni.

#### *a) Modalità di intervento attuative*

Intervento preventivo attraverso Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

Prima dell'applicazione dei Piani particolareggiati, è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché dei rari edifici compresi in queste zone, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento delle strutture, di risanamento e ristrutturazione e di limitati ampliamenti di  $S_U$  residenziale (fino ad un massimo del 20%) necessari per la conduzione del fondo.

Non sono ammessi ampliamenti di superficie destinati a servizi dell'azienda.

Sono inoltre consentiti ampliamenti delle attrezzature sportive esistenti sia coperte che scoperte nel rispetto delle sole limitazioni dovute ai distacchi tra i fabbricati e dai confini.

Saranno consentiti soltanto chioschi e costruzioni precarie per il ristoro e il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi, attrezzature per la sosta e il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene, campi robinson; attrezzature per la ginnastica all'aperto, viabilità pedonale e ciclabile e solo marginalmente al parco per la viabilità motorizzata; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi attrezzati e agli attigui parchi naturali.

La realizzazione di tali chioschi e attrezzature, secondo le previsioni del Piano particolareggiato di esecuzione, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per il numero di anni non superiore a 30, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente compresi nella zona, saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del Piano particolareggiato di esecuzione.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno sistemate a bosco, nella misura minima del 30% della superficie territoriale  $S_t$ , di cui al Piano particolareggiato di esecuzione, e a prato nella misura minima del 20% della superficie territoriale  $S_t$ : le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

#### *b) Indici e parametri*

Per quanto non precisato, si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,002$  mq/mq. di  $S_t$ ;

b) altezza massima:  $H = 4,00$  ml.;

c) parcheggi = 1 mq/20 mq. di  $S_t$ .

#### *c) Norme particolari per l'area destinata a parco fluviale*

Qualsiasi progetto di intervento ricadente all'interno dell'area destinata a parco fluviale deve considerare l'inondabilità di tale area, oltre che la stabilità e la sismicità e comunque, qualora ricadente all'interno della zonizzazione riferita all'art. 18 del P.T.P.R., dovrà corrispondere alle disposizioni più restrittive.

## ART. 56 - F6 - LETTO DEI CORSI D'ACQUA

Sono quelli attualmente occupati dai corsi d'acqua indicati dal PRG.

Di tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione sulla base di una specifica concessione, ove occorra, e comunque nel rispetto di quanto previsto dall' art. 18 del P.T.P.R.

## ART. 57 - F7 - FASCE PER LA VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO

Nelle tavole di PRG sono evidenziate, parallelamente alle infrastrutture viarie, le fasce di rispetto; nei casi in cui le fasce non siano disegnate, si applicano ai fini della edificabilità le norme del codice della strada.

Gli ambiti territoriali individuati con la perimetrazione di cui all'art. 13 della l.u.r. sono disciplinati dalle norme della zona omogenea in cui ricadono.

Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di P.R.G., al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G., sono dimensionate nel rispetto della classificazione provvisoria delle strade fatta dagli Enti proprietari in relazione alle disposizioni del nuovo codice della strada e dovranno essere adeguate in relazione alla classificazione definitiva delle strade urbane ed ex urbane; in caso di mancata classificazione provvisoria sono dimensionate nel rispetto del D.I. n. 1404 del 01.04.1968.

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova costruzione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico e servizi strettamente connessi.

Esse indicano l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità (viabilità di progetto) e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria (viabilità esistente); nel primo caso il tracciato riportato sulle tavole di PRG ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante di PRG.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle successive norme sugli accessi, con una superficie utile di 1 mq/200 mq. di S della superficie destinata a parcheggio.

Le aree interessate da impianti di distribuzione carburanti dovranno rispettare le disposizioni normative contenute nel D.Lgs. n. 886 del 23.09.1998 e nell'allegato 1 della L.R. n. 33/94.

Per la realizzazione delle attrezzature di cui sopra, è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, Enti o privati che, costruendo le attrezzature su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, per un numero di anni non superiore a 50, garantendo in questo periodo il controllo pubblico sul servizio; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità di progetto non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico che escluda tanto l'edificazione anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

La possibilità di utilizzazione degli indici urbanistici relativi alla zona direttamente prospiciente, per le superfici di viabilità di progetto che non risulteranno interessate dalla sede viaria definita, è consentita solo a seguito della realizzazione del progetto esecutivo completo delle sedi stradali e delle altre destinazioni consentite.

Le costruzioni esistenti e comprese nelle zone per la viabilità di progetto potranno subire modificazioni nei limiti della manutenzione ordinaria e straordinaria e con incremento di  $S_U$  residenziale massimo di 40 mq.

Se non interessate dalle realizzazioni di cui al progetto esecutivo, potranno a seguito di ciò intervenire con l'applicazione degli indici e modalità di cui alle presenti norme.

Le possibilità di ampliamento devono essere conformi alle disposizioni del C.d.S.. In particolare sono fatte salve esclusivamente le costruzioni nelle parti di territorio incluse nel perimetro del territorio urbanizzato.

### Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali sono quelle riportate nelle cartografie di PRG nelle scale 1: 5000 e 1: 2000 per le seguenti sedi viarie:

- strade statali;
- strade provinciali;
- strade comunali.

Per le strade vicinali consorziate e non consorziate, le zone di rispetto non riportate nelle cartografie di PRG si intendono di 10 ml. dal ciglio della strada, ciglio esterno del fosso, dove esiste piede della scarpata se la strada è in rilevato, o ciglio della scarpata se la strada è in trincea.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni con strade vicinali consorziate, può essere richiesto dall'Amministrazione, per particolari condizioni di viabilità e di traffico, il rispetto del triangolo di visuale libera.

Le zone di rispetto stradale sono necessarie all'ampliamento della rete esistente ed alla protezione nei riguardi della edificazione.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti, interamente compresi nella fascia di rispetto, potranno realizzarsi ampliamenti nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte stradale, nel rispetto delle linee di gronda frontali e laterali, con possibilità di modifica della linea di gronda posteriore e di quella di colmo, solo per adeguare le pendenze delle falde.

All'interno degli edifici esistenti e compresi in fascia di rispetto, sono consentiti interventi di:

- restauro;
- risanamento;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione senza ricostruzione;
- ampliamento una tantum di mc. 200 nella zona retrostante l'edificio.

#### **ART. 57/bis – ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE. VIABILITÀ PANORAMICA**

- 1) Tutti gli elementi censiti come facenti parte della viabilità panoramica sono stati individuati con apposita Tavola planimetrica allegata al presente Piano.
- 2) Nell'edificazione al di fuori del perimetro del centro urbano:
  - a) Vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico; in particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica, sul lato della veduta o su entrambi i lati in caso di doppia veduta;
  - b) Le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - c) Vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di interesse storico turistico;
  - d) È ammessa la collocazione di segnali di indicazione di servizio, così come definiti dal Codice della Strada e la collocazione di insegne di esercizio con la sola indicazione merceologica;

#### **CAPO VIII - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G"** (Le parti del territorio necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima ed inderogabile di servizi).

##### *a) Oggetto della zona*

Edifici e aree inclusi nel tessuto urbano o marginali ad esso, di proprietà pubblica o di massima da acquisire, religiose, private ma convenzionate.

##### *b) Destinazione d'uso in caso di intervento*

Attrezzature per l'istruzione dell'infanzia e dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, civili e religiose, aree verdi a sistemazione naturale e attrezzata, sportiva, aree per parcheggi.

##### *c) Modalità di intervento costruttive*

Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Le aree non edificate, nè destinate a parcheggio e passaggi saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 27 delle presenti norme.

Nelle zone omogenee "A" non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione dei parcheggi interrati.

##### *d) Modalità di intervento attuative*

- piano di recupero di iniziativa pubblica;
- intervento diretto per concessione gratuita.

Le nuove realizzazioni sono ammesse unicamente su aree di proprietà pubblica.

Nel caso in cui l'intervento comprenda più aree contigue con varie destinazioni per servizi pubblici di quartiere, le indicazioni planimetriche non sono obbligatorie e vanno rispettate nell'attuazione soltanto le relative superfici.

#### **ART. 58 - G1 - ZONE A VERDE PUBBLICO E A VERDE SPORTIVO**

Possono essere utilizzate per:  
- verde naturale ed attrezzato;  
- verde sportivo;  
con le seguenti prescrizioni:

**A) Zone a verde naturale ed attrezzato**

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni in precario ad uso collettivo per la migliore utilizzazione delle aree stesse.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,002$  mq/mq. di  $S_f$ ;
- b) altezza massima:  $H = 4,00$  mt.

**B) Zone a verde sportivo**

Sono destinate agli impianti ad uso sportivo coperti e scoperti e l'area rimanente dovrà essere opportunamente attrezzata a parco.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:
  - per gli impianti coperti:  $U_f = 0,40$  mq/mq. di  $S_f$ ;
  - per gli impianti scoperti =  $1$  mq/4 mq. di  $S_f$ ;
- b) parcheggi =  $1$  mq/4 mq. di  $S_f$ .

**ART. 59 - G2 - ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI "P"**

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi pubblici.

In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, come pure a più piani sopra e sotto il livello stradale.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione dei parcheggi multipiani per i quali è ammessa la concessione a cooperative, Enti o privati; in questo caso il concessionario costruisce l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 50. Scaduto il termine, non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e delle attrezzature e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nella misura prevista all'art. 27 delle presenti norme.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica.

**ART. 60 - G3 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE "C" [\*]**

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- a) partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative;
- b) *direzionali e commercial: solo se già esistenti alla data di adozione del vigente P.R.G. o, comunque, se strettamente funzionali agli altri servizi ammessi nella Zona.*

La realizzazione di tali servizi *nelle proprietà comunali* spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature culturali, ricreative, direzionali e commerciali, per le quali è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 50; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,60$  mq/mq. di  $S_f$ , di cui può essere destinato ad attrezzature direzionali e commerciali solamente un massimo del 50%;
- b) altezza massima:  $H = 10,50$  ml.;

c) parcheggi = 1 mq/2 mq. di  $S_U$ ; nel caso in cui vengano realizzate attrezzature direzionali e commerciali, la superficie da destinarsi a parcheggio dovrà essere incrementata fino a raggiungere il rapporto di 1 mq/mq. di  $S_U$  con destinazione direzionale o commerciale.

*Negli interventi di recupero delle attrezzature elencate alla voce a) del 1° comma, è possibile l'aumento della Superficie Utile nel rispetto della volumetria esistente.*

*Negli interventi di recupero delle attività elencate alla voce b) del 1° comma, è ammesso (un- tantum) l'aumento della superficie utile, fino al raddoppio di quella esistente.*

([\*]=variante n. 3)

#### **ART. 61 - G4 - ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE "R"**

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

Nelle nuove costruzioni il rapporto fra le superfici destinate ad attività accessorie e quelle destinate al culto, non può essere maggiore di 1/3.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,60$  mq/mq. di  $S_f$ ;
- b) altezza massima:  $H = 12,50$  ml, ad esclusione dei campanili;
- c) parcheggi = 1 mq/4 mq. di  $S_U$ .

#### **ART. 62 - G5 - ZONE PER L'ISTRUZIONE ("N" "M" "E" "O")**

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche o private convenzionate: asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,45$  mq/mq. di  $S_f$ ;
- b) altezza massima:  $H = 10,50$  ml.;
- c) parcheggi = 1 mq/4 mq. di  $S_U$ .

#### **ART. 63 - ZONE OMOGENEE PER CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE E DI PREDISPOSIZIONE AL DISSESTO.**

Sono zone idonee all'attività agricola, nelle quali sono opportunamente regolamentate le attività edificatorie (edificazione di nuove strutture edilizie e recupero del patrimonio edilizio esistente), l'urbanizzazione (opere di urbanizzazione, infrastrutture strade e reti tecnologiche), e lavorazione del suolo (opere di trasformazione del territorio con interventi meccanici o comunque atti ad alterare l'assetto naturale dei suoli), ai fini della tutela del suolo e dell'equilibrio idrogeologico del territorio.

- 1) Zone di versante con substrato roccioso stratificato prevalentemente o tendenzialmente a reggipoggio/traverpoggio o verticalizzato, a pendenza media da discreta ad elevata, corrispondenti in generale a situazioni geomorfologiche di scarsa predisposizione profonda al dissesto.  
Zone meno vocate all'agricoltura di tipo seminativo e più idonee alla piantumazione e manutenzione dei boschi.  
- L'attività edificatoria dovrà in generale essere preceduta solo dalle consuete indagini geognostiche di progetto che confermino la stabilità dei terreni.  
- Le opere di urbanizzazione che comportino livellamenti o sbancamenti e i livellamenti per la lavorazione del terreno agricolo, pur non essendo vietati, sono da limitarsi al massimo e comunque da attuare subordinatamente alla presentazione di un piano agronomico che accerti tra l'altro la non alterazione del regime di drenaggio superficiale delle acque meteoriche al fine soprattutto di non aumentare l'erosione del suolo vegetale.  
- Detti livellamenti potranno altresì essere eseguiti a non meno di ml. 50 dai punti d'acqua presenti nel territorio (sorgenti, rii, acquitrini, ecc. ).
- 2) Zone di versante con substrato stratificato roccioso prevalentemente o tendenzialmente a franapoggio, a pendenza media da discreta a scarsa, corrispondenti a situazioni di instabilità locale profonda del substrato (con frane o paleofrane tipo "scivolamento") necessariamente suscettibili di salvaguardia sotto il profilo idrogeologico.  
Zone con maggior vocazione relativa all'agricoltura, sia per la minor acclività che per la presenza di suoli vegetali più spessi.

- Qualsiasi attività edificatoria, di installazione di infrastrutture ed urbanizzazioni, dovrà essere subordinata ad una verifica preventiva condotta attraverso la predisposizione di una dettagliata analisi geologica globale del versante, che consenta di individuare ubicazione più idonea e caratteri di fattibilità per l'intervento edificatorio.
- Le lavorazioni del suolo, ovvero i livellamenti con variazioni topografiche superiori ad ml. 1,00 di spessore, sono subordinati alla predisposizione di un Piano di Bonifica con cui venga accertato e tutelato l'equilibrio idrogeologico del versante sia di superficie (fossi, scoline, direzione delle arature, ecc.) che del sottosuolo (drenaggi, sorgenti sepolte, ecc. ).
- Detti livellamenti potranno altresì essere eseguiti a non meno di ml. 50 dai punti d'acqua presenti nel territorio (sorgenti, di acquitrini, ecc.).

#### ART. 64 – ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI BACINI E CORSI D' ACQUA (Soppresso)

#### ART. 65 - ZONE SISMICHE - PRESCRIZIONI

Nel territorio comunale si applicano le norme e le prescrizioni previste dalle Leggi 25.11.1962 n. 1684 e 02.02.1914 n. 64 per le zone sismiche di II° categoria, nonché dal D.M. 24.01.1986.

#### ART. 66 - ZONA SOGGETTA A DECRETO DI CONSOLIDAMENTO

Per le aree indicate in cartografia con apposita perimetrazione, dichiarate da consolidare con R.D. 7819, n. 1498, ai sensi della Legge n. 445 del 09.07.1908, delibera di Giunta Regionale n. 2972 del 25.07.95, valgono le seguenti norme tecniche:

##### **NORME TECNICHE:**

La normativa da rispettare nelle zone A, B e C, così come individuate nella cartografia allegata alla suddetta delibera, contenute all'interno del presente articolo, è la seguente:

##### 1. Zona A

Per questa classe devono essere considerate restrittivamente le disposizioni di cui alle Leggi 457/78, L.R. 47/78, L.R. 23/80 e successive modifiche ed integrazioni.

##### 1.1. NORMATIVA URBANISTICA

- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né ampliamenti di edifici esistenti, né interventi di ristrutturazione urbanistica;
- Non sono ammessi interventi modificatori della morfologia comportanti lo scavo di scarpate di qualsiasi altezza, senza la progettazione e realizzazione di adeguate opere di consolidamento o sostegno;

Sono ammessi solo i seguenti:

- interventi di consolidamento e bonifica di dissesti franosi;
- interventi di consolidamento strutturale degli edifici esistenti;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente (purché non vengano aumentati i carichi gravanti sul terreno di fondazione):
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - Restauro scientifico;
  - Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B;
  - Ristrutturazione edilizia escluso il ripristino edilizio;
  - Demolizione senza ricostruzione.
- Interventi di recupero e risanamento delle aree libere, con particolare riferimento a piccoli interventi infrastrutturali dell'ente pubblico connessi col recupero a parco fluviale dell'area (sentieri, scalette in legno per il superamento di dislivelli, impianti a rete), che comportino in ogni caso un consolidamento dei siti;
- Sistemazioni a verde pubblico che risultino compatibili con le condizioni attuali di stabilità, purché sia verificato e garantito il drenaggio e l'allontanamento delle acque meteoriche.

##### 1.2. NORMATIVA AGRICOLA

##### 1.2.1. Aree di pendio e di fondovalle prive di copertura arborea, occupate da coltivi e prati.

Considerato l'alto grado di rischio geomorfologico delle aree e l'evoluzione progressiva dei fenomeni che le caratterizzano, sono vietate assolutamente le roture del cotico connesse all'aratura. Sono pertanto vietate le colture che comportano lavorazioni annuali o poliennali quali

fresatura, erpicatura, aratura e quindi deterioramento delle funzioni regolatrici del cotico e dell'infiltrazione efficace.

Sono vietati i nuovi impianti di frutteti, compreso il vigneto. I frutteti esistenti devono essere gestiti secondo le pratiche colturali rispettose di quanto stabilito nel comma precedente. Ai proprietari conduttori di terreni agricoli è fatto comunque obbligo di:

- predisporre e mantenere efficiente la rete scolate principale e periferica;
- non sottoporre a lavorazione una fascia di terreno di larghezza superiore a ml. 0,5, misurati dal ciglio di qualsiasi sede viaria, o fosso, o rio;
- mantenere in efficienza la viabilità poderale;
- rispettare gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi e i filari di alberi confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale.

Qualora in un terreno soggetto a coltura agraria si verificano dissesti, o qualora si abbiano fondati motivi per ritenere che la normale lavorazione in uso possa provocare danni, il Sindaco determina modalità puntuali di tutela da seguire nella lavorazione o la sospensione di ogni forma di lavorazione o di utilizzazione.

I coltivi abbandonati o colonizzati da vegetazione spontanea non possono essere recuperati all'uso agricolo.

L'impianto a rimboschimento tradizionale e/o arboricoltura da legno è vietato.

Sono ammessi gli interventi di forestazione naturalistica

Il pascolo in ogni forma è vietato.

È obbligatoria la realizzazione di scoline per il drenaggio e regimazione delle acque meteoriche, raccordate ai fossi esistenti, nonché il mantenimento della loro funzionalità nel tempo. Interdistanza, lunghezza e profondità varieranno in funzione della situazione locale; in caso di pendenza elevata si dovranno predisporre piccole opere idrauliche trasversali in pietra o legname.

#### 1.2.2. Verde pubblico e privato

Per la manutenzione sono sufficienti le normali operazioni di giardinaggio, provvedendo alla sostituzione delle piante stroncate o deperienti.

È obbligatorio, per i proprietari, sia pubblici che privati, di provvedere al drenaggio delle acque meteoriche di infiltrazione, impedendone la dispersione nel sottosuolo (mediante canalizzazioni, fossi di guardia e dreni superficiali).

#### 1.2.3. Arbusteto

Gli arbusteti in zona A ricoprono prevalentemente i tratti di scarpata di degradazione ad elevata pendenza.

È vietata l'asportazione dei cespugli per la ripresa dell'attività agricola: tali zone potranno essere destinate a bosco, sia mediante rimboschimento, sia sottoponendole alle necessarie operazioni silvo-colturali per l'avviamento a fustaia. Gli interventi dovranno essere preceduti e accompagnati da opere per la regimazione delle acque superficiali e per il locale consolidamento del versante.

Ad eccezione dei diradamenti strettamente necessari, anche in funzione degli interventi di bonifica franosa, è vietato il taglio delle piante adulte.

#### 1.2.4. Aree boscate

Anche le aree boscate, nella zona A, ricoprono prevalentemente la scarpata di degradazione.

È vietato il taglio di piante se non espressamente prescritto dall'ente competente per motivi di ordine fitosanitario o per i diradamenti strettamente necessari. In ogni caso si dovrà salvaguardare la copertura del sottobosco, garantire la regimazione idrica superficiale mediante un'adeguata rete scolante e predisporre locali opere di sostegno del versante.

## 2. Zona B

Per questa classe, cui appartengono aree non in dissesto ma rientranti o nel campo di sforzi o nella cinematica di dissesti vicini, sono state considerate in senso lato le disposizioni di cui alle Leggi 457/78, L.R. 47/78, L.R. 23/80 e successive modifiche ed integrazioni, e, soprattutto, le prescrizioni del PTPR, all'art. 29, comma 3, punto a, interpretando tale punto come relativo alle zone B accennate nel comma 2.

### 2.1. NORMATIVA URBANISTICA

- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Sono ammessi:

- tutti gli interventi già previsti per la zona A;

- interventi di ampliamento delle unità edilizie esistenti, entro il limite superiore del 20 % del volume esistente;
- interventi modificatori della morfologia finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (Legge 10/77 art. 5) quali:

- Le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, pubblico e privato;
- Fognature ed impianti di depurazione;
- Sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- Pubblica illuminazione;
- Verde attrezzato, spazi pubblici a parco e per lo sport;

a seguito di :

- Verifiche di stabilità redatte secondo le prescrizioni del D.M. LL.PP. 11.03.88 (Cap. G);
- Realizzazione di adeguate opere di sostegno della scarpata (in funzione del tipo di intervento);
- Realizzazione di opere di drenaggio e allontanamento delle acque superficiali e di infiltrazioni (in funzione del tipo di intervento).

## 2.2. NORMATIVA AGRICOLA

### 2.2.1. Aree di pendio e di fondovalle prive di copertura arborea, occupate da coltivi e prati.

Considerato che non si tratta di aree in dissesto idrogeologico, è parzialmente ammessa la rottura del cotico mediante aratura, anche con le frequenze imposte dai diversi tipi di rotazione delle colture, con le seguenti prescrizioni:

- Coltivi su terreni con pendenza fino al 10%
  - Le lavorazioni agrarie annuali sono consentite fino ad una profondità di cm. 40; è obbligatoria la realizzazione di canalette di scolo di profondità almeno pari a quella dell'aratura, con interdistanza e pendenza in funzione della locale morfologia e comunque con interdistanza non inferiore a ml. 25.
  - È vietata la lavorazione nel senso della massima pendenza.
  - È consentito l'impianto di frutteti soltanto se realizzati con buche di 60-70 cm. Di profondità, con divieto assoluto di scasso.
- Coltivi su terreni con pendenza tra il 10% e 35%
  - È ammessa l'aratura, per un massimo di 20-30 cm. di profondità, ogni 10 anni per il rinnovo del cotico. È sempre obbligatoria la realizzazione di canalette di scolo di profondità almeno pari a quella dell'aratura, con interdistanza e pendenza in funzione della locale morfologia e comunque con interdistanza non inferiore a ml. 25.
  - Sono vietate le lavorazioni secondo massima pendenza.
  - Sono consentite e consigliate trasformazioni in prati permanenti.
  - È ammessa la destinazione al rimboschimento.
- Aree a prato stabile
  - Per quanto riguarda le aree già a prato stabile, è ammessa la rottura del cotico mediante aratura o erpicatura, per uno spessore massimo di 20-30 cm., con frequenza superiore a 5 anni, solamente nei terreni con pendenza inferiore al 35%. Si prescrive di mantenere quantomeno la destinazione attuale. Non sono comunque ammesse utilizzazioni a lavorazioni annuali.
  - Non è ammessa la trasformazione a prati-pascolo.
  - È obbligatoria la realizzazione di canalette di scolo delle acque meteoriche, la loro regimazione sulle aree a maggior pendenza e la preservazione dell'efficienza dei fossi naturali.
  - È vietato interrompere il cotico e innescare fenomeni di soilcreep con eccessivo carico animale.
  - È ammesso il rimboschimento e la colonizzazione da parte della vegetazione spontanea.
  - È vietato il taglio degli alberi sparsi e, a seguito di rimboschimento, sono ammessi solo i diradamenti strettamente necessari.
  - È vietato sottoporre a lavorazione una fascia di terreno di larghezza superiore a ml. 0,5, misurati dal ciglio di qualsiasi sede viaria, o fosso, o rio.
  - Qualora in un terreno soggetto a coltura agraria si verificano dissesti, o qualora si abbiano fondati motivi per ritenere che la normale lavorazione in uso possa provocare danni, il Sindaco determina modalità puntuali di tutela da seguire nella lavorazione o la sospensione di ogni forma di lavorazione o di utilizzazione.

### 2.2.2. Verde pubblico e privato, colture orticole

Per la manutenzione sono sufficienti le normali operazioni di giardinaggio, provvedendo alla sostituzione delle piante stroncate o deperienti.

È obbligatorio, per i proprietari, sia pubblici che privati, di provvedere al drenaggio delle acque meteoriche di infiltrazione, impedendone la dispersione nel sottosuolo (mediante canalizzazioni, fossi di guardia e dreni subsuperficiali).

#### 2.2.3. Arbusteto

Gli arbusteti in zona B derivano essenzialmente dall'evoluzione di aree incolte soggette a colonizzazione spontanea. La densità della vegetazione arbustiva ed arborea è variabile in funzione dello stato di evoluzione.

È vietata la ripresa dell'attività agricola nelle aree evolute ad arbusteto a seguito del suo abbandono.

È in ogni caso vietata l'asportazione dei cespugli e il taglio degli alberi: tali zone potranno essere destinate a bosco sia mediante rimboschimento sia sottoponendole alle necessari e operazioni silvo-colturali per l'avviamento a fustaia. Gli interventi dovranno essere accompagnati da opere per la regimazione delle acque superficiali.

#### 2.2.4. Aree boscate

È vietato il taglio di piante se non espressamente prescritto dall'ente competente per motivi di ordine fitosanitario o per i diradamenti strettamente necessari. In ogni caso si dovrà salvaguardare la copertura del sottobosco, garantire la regimazione idrica superficiale mediante un'idonea rete scolante e verificare periodicamente l'officiosità dei fossi naturali.

### 3. Zona C

In questa classe sono state inserite aree esclusivamente interne del terrazzo di Casola, entro il perimetro urbano, non dissestate e non rientranti nel campo di evoluzione di alcun fenomeno franoso attuale, in cui il rischio e la pericolosità sono minimi e spesso nulli; tuttavia queste aree sono generalmente da considerarsi "sensibili" nel senso della Circolare -3004/91 e "aree contermini costituenti fasce di rispetto" ai sensi del comma 2, art. 29 del PTPR. Si rende quindi necessaria, anche per le zone C, la proposta di normative, informate da detta Circolare, punto 2, e dal punto b, comma 3, art. 29 del PTPR.

#### 3.1. NORMATIVA URBANISTICA

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per le zone A e B, con aggiunta del ripristino tipologico e del ripristino edilizio.

Sono ammessi sia interventi sul patrimonio edilizio esistente sia interventi di nuova edificazione.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere limitati ai singoli lotti interclusi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78.

#### 3.2. NORMATIVA AGRICOLA

##### 3.2.1. Verde pubblico e privato, colture orticole

Per la manutenzione sono sufficienti le normali operazioni di giardinaggio, provvedendo alla sostituzione delle piante stroncate o deperienti.

È obbligatorio, per i proprietari, sia pubblici che privati, di provvedere al drenaggio delle acque meteoriche di infiltrazione, impedendone la dispersione nel sottosuolo (mediante canalizzazioni, fossi di guardia e dreni subsuperficiali).

### 4. NORME GENERALI

Si enunciano e puntualizzano di seguito alcune norme generali valide per l'intero territorio interno alla perimetrazione, indipendentemente dalla sua suddivisione nelle zone A, B e C, relative sia allo stato di fatto sia agli utilizzi futuri.

#### 4.1. INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE

Ogni intervento edilizio o di modificazione morfologica dovrà essere oggetto di indagini approfondite, svolte in stretta aderenza alle norme tecniche indicate dal D.M. LL.PP. 11.03.1988, mirate a:

- stabilire i parametri geotecnici del terreno mediante sondaggi ed eventuale prelievo di campioni, al fine di indicare correttamente il tipo e la profondità delle strutture fondali;
- valutare l'impatto delle modifiche morfologiche e idrogeologiche al sito: in particolare è da prevedere una analisi approfondita di ogni possibile interferenza con equilibri geostatici della zona a monte e a valle;

- progettare correttamente le eventuali opere di sostegno e di drenaggio.

Tali analisi dovranno far parte della relazione geologico-tecnica comunque da elaborare anche a seguito dell'approvazione del presente studio, in ottemperanza all'art. 49, punto O, della L.R. 47/78 e al D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare Ministeriale 30483/88. A tale relazione è affidata anche la puntuale valutazione della locale fattibilità geologico-tecnico-ambientale dell'intervento, indipendentemente dalle valutazioni contenute nel progetto di perimetrazione e zonizzazione dell'abitato di Casola Valsenio dichiarato da consolidare.

#### 4.2. REGIMAZIONE IDRICA SUPERFICIALE

Le fognature per lo smaltimento delle acque correnti dovranno essere mantenute efficienti con frequenti controlli ed interventi: pozzetti, tubazioni, canalette e fossi stradali.

Gli alvei a ratti intubati di rii e fossi naturali dovranno essere periodicamente controllati ed eventualmente manutenzionati al fine di garantire il regolare deflusso delle acque.

Su tutta la superficie agraria soggetta a lavorazioni periodiche, dovrà essere realizzata una opportuna rete di scoline per il drenaggio delle acque meteoriche e delle falde effimere: le scoline interdistanziate non meno di ml. 25 e con pendenze inferiori al 5%, dovranno essere raccordate ai collettori o ai fossi naturali esistenti. Nei tratti a maggiore pendenza delle scoline o dei collettori, le acque verranno regimate con piccole opere trasversali in pietra o legname.

#### 4.3. OPERE IDRAULICHE, DI CONSOLIDAMENTO E DI REGIMAZIONE IDRICA

Sono ovviamente sempre consentite ed in qualunque situazione, anche da parte di privati, accompagnate da un dettagliato studio geologico, geomorfologico, geotecnico ed idraulico, previa approvazione del competente SPDS.

Le opere di sistemazione e consolidamento superficiale e profondo dovranno sempre essere mantenute efficienti e nessun altro intervento deve in alcun modo intaccarle.

Eventuali modifiche alle opere di sistemazione e consolidamento possono essere effettuate solo al fine di sostituire o riparare opere danneggiate o nel caso di ulteriori interventi di bonifica.

#### 4.4. LIVELLAMENTO E MOVIMENTO DI TERRENO

Nelle zone A e B sono vietati, ad eccezione:

- dei movimenti terra per opere di consolidamento, regimazione delle acque superficiali, realizzazione di trincee e pozzi drenanti, riprofilatura del terreno in seguito ad eventi franosi;
- della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nei limiti e condizioni enunciati nell'ambito delle singole zone.

Nella zona C i movimenti di terreno sono ammessi, purché rispondenti alle normative espresse per tali zone e preventivamente autorizzati caso per caso dal SPDS.

#### 4.5. SENTIERI, CARRARECCE, PERCORSI PEDONALI

Si dovrà curare la manutenzione e la sistemazione del fondo viabile, di sentieri, carrarecce e percorsi pedonali che, in mancanza di cunette stradali e taglia-acqua, costituiscono dei veri e propri fossi collettori.

È, in particolare, obbligatoria la realizzazione di fossette trasversali o di scolo, qualora sentieri, carrarecce o percorsi pedonali siano sede durante le precipitazioni, di correnti idriche, oppure per difficoltà di drenaggio o geometriche sede di ristagni d'acqua, piovana o sorgiva.

#### 4.6. TRASFORMAZIONI AGRARIE DEL SUOLO

Considerando che l'uso del suolo è strettamente connesso alla stabilità dei versanti, soprattutto in relazione alla frequenza ed alla profondità delle lavorazioni agrarie, sono ammesse esclusivamente trasformazioni e/o rotazioni agrarie verso gradi inferiori di lavorabilità, secondo la scala sotto indicata:

- terreni soggetti a lavorazioni annuali (colture erbacee annuali)
- terreni soggetti a lavorazioni poliennali (colture erbacee poliennali)
- prato stabile
- incolto.

#### 4.7. RIMBOSCHIMENTI E DISBOSCAMENTI

Quando non diversamente specificato, è sempre ammesso il rimboscimento secondo le modalità definite dall'Ente competente.

È vietato il disboscamento salvo i sottocitati casi:

- interventi di carattere fitosanitario ordinati dall'ente competente;
- realizzazione di opere di consolidamento o idrauliche, quali muri di sostegno, drenaggi, fossi per la regimazione delle acque superficiali, briglie. In quest'ultimo caso si dovrà disboscare lo spazio strettamente necessario, provvedere alla momentanea regolazione delle acque superficiali e di locali fenomeni erosivi, realizzare locali opere di sostegno e, al termine dell'intervento, ricostituire la copertura erbacea, arbustiva ed arborea.

#### **ART. 66/bis - AREE A RISCHIO DI FRANA DA ELEVATO A MOLTO ELEVATO**

Sono le aree ricadenti nella zona 3, così come individuate nella tavola "Perimetrazione e zonazione delle aree a rischio di frana da elevato a molto elevato – Perimetrazione e zonazione della località Zattaglia" che recepisce i contenuti del "Progetto di Piano stralcio per il bacino del torrente Senio".

In detta aree è vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi di qualunque tipo.

Sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti alla lettera a dell'art. 31 della Legge 457/78;
- gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza aumenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico, ad eccezione dei seguenti casi:
  - opere imposte da normative vigenti;
  - opere connesse ad adeguamenti normativi;
  - manufatti tutelati dalle normative vigenti;
  - trasformazioni dei manufatti edilizi definiti dai Comuni a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata.
- interventi necessari per la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili. Il progetto preliminare di tali interventi infrastrutturali, ad esclusione della manutenzione, deve essere sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime entro 60 giorni in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con gli obiettivi del Piano di Bacino;
- tutte le opere di consolidamento e di sistemazione dei movimenti franosi;
- utilizzazioni agro-silvo-pastorali;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti alle lettere b e c dell'art. 31 della Legge 457/78 senza aumento di superficie o volume, volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario.

#### **ART. 67 - ZONE COMPRESSE IN PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE "AREA STUDIO", DI RANGO INTERPROVINCIALE**

1. La Regione, le Province ed i Comuni provvedono a definire, nell'ambito delle rispettive competenze, mediante i propri strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, progetti di tutela, recupero e valorizzazione riferiti, in prima istanza ed in via esemplificativa, agli ambiti territoriali a tal fine perimetrati nelle tavole contrassegnate dal numero 1 del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed in genere a: parchi fluviali e lacustri; sistemi delle dune dei paleoalvei fluviali; parchi-museo didattici delle tecniche di coltivazione e della civiltà contadina; parchi-museo didattici dei sistemi idraulici derivati e dell'archeologia industriale; il complesso delle aree demaniali; le aree gravate da usi civici; il recupero delle aree verdi; aree ed edifici delle colonie marine; il recupero di strutture insediative storiche non urbane.
2. I progetti relativi agli ambiti di cui al comma precedente possono prevedere motivate modifiche dei perimetri di tali ambiti e provvedono, tra l'altro, a specificare le disposizioni dettate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale per le zone e gli elementi che ricadono nei perimetri predetti.
3. La Regione provvede, con atti riferiti alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali, alla più precisa individuazione dei criteri, delle modalità e delle risorse per la definizione e l'attuazione dei progetti di cui al primo comma.
4. Nella cartografia di PRG in scala 1: 5.000 è individuato il perimetro "dell'area studio" ritenuta meritevole di approfondita valutazione in funzione degli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio in coerenza con le

caratteristiche descritte per le due unità di paesaggio presenti. Trattandosi di un'area che interessa il territorio di più comuni e province, gli strumenti di pianificazione infraregionale sono tenuti ad analizzare con particolare attenzione le caratteristiche delle predette aree, e a dettare per esse disposizioni coerenti con le predette finalità ed obiettivi.

#### **ART. 68 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

Nelle zone residenziali edificate e di completamento B1, B2, B3 e di espansione C1, e C2, in aggiunta ai volumi realizzabili in applicazione rispettivamente dei precedenti articoli 36, 37, 38, 39, 40 è ammessa la destinazione di ambienti destinati a servizi di altezza netta non superiore a ml. 2,40 posti al piano terreno e ad una quota non superiore a cm. 20 da quella del marciapiede ove esista o dalla quota di sistemazione circostante purché l'eventuale riporto non abbia una pendenza che superi il 4%.

Il volume massimo degli ambienti suddetti, non potrà eccedere in ogni caso il 50% di quello derivante dalla applicazione rispettivamente degli indici fissati dai precedenti articoli 36, 37, 38, 39, 40.

Nelle zone edificate omogenee B di cui agli artt. 36, 37 e 38, con licenza rilasciata in data anteriore all'adozione del Programma di Fabbricazione del 1970 e sprovviste di garage, è ammessa la costruzione di autorimesse ad uso privato, con altezza massima di ml 2,20 fuori terra e per un numero di posti macchina pari a quello degli alloggi esistenti alla data di adozione del Programma di Fabbricazione del 1970.

Tali costruzioni potranno essere posizionate anche sul confine in deroga all'art. 7 punti 1 e 3 della presente normativa.

#### **ART. 69 - NORME TRANSITORIE**

Le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati (o regolati da atto d'obbligo) continuano ad essere disciplinate da detti strumenti sino alla scadenza del decimo anno successivo dalla data di trascrizione, nei Registri Immobiliari, della convenzione (o dell'atto d'obbligo); i suddetti strumenti urbanistici attuativi possono, entro il termine sopraindicato, costituire oggetto di variante a condizione che rimangano immutate (secondo le previsioni dello strumento attuativo) la consistenza complessiva dei volumi e/o della superficie utile nonché la consistenza complessiva delle aree a standard urbanistico e delle varie destinazioni d'uso.