



COMUNE DI CORIANO  
PROVINCIA DI RIMINI

# P.R.G. '97

## testo unico coordinato-2014

P.R.G. '97-Variante generale approvata con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003 (B.U.R. del 03/09/03 al n. 130)

### Presenza d'atto Varianti speciali:

- 1) Variante Rotatorie S.P.31- Scaricalasino – PP/1 – 1/15 Piane delib. di C.C. n. 2 del 09/02/04;
- 2) Variante 2003 approvata con deliberazione G.P. n. 232 del 12/10/2004
- 3) Variante Scuola Americana approvata con deliberazione C.C. n. 62 del 04/11/2004
- 4) Variante 2004 approvata con deliberazione C.C. n. 11 del 11/04/2005
- 5) Var. Ampl. area ind. di Cerasolo Ausa per acc. attività - delib. di G.P. n. 187 del 09/08/2005
- 6) Variante 2005 approvata con deliberazione G.P. n. 106 del 20/06/2006
- 7) Variante Normativa e perimetri PUA approvata con deliberazione C.C. n. 74 del 12/12/2006
- 8) Variante 2006 approvata con deliberazione C.C. n. 66 del 22/11/2007
- 9) Variante art. 81 zone "G2" parch. pubblici P2. appr. con delib. C.C. n. 71 del 17/12/2007
- 10) Variante Normativa e Aggiornamento Tavole appr. con delib. C.C. n. 21 del 26-03-2009
- 11) Var. Correzione err. mat. zona D0 Colombarina appr. con delib. C.C. n. 40 del 05-05-2008
- 12) Variante PUA P.Z.7 -scheda S2 appr. con delib. C.C. n. 63 del 17-08-2009
- 13) Variante normativa art.108 elettrodotti appr. con delib. C.C. n. 81 del 23-11-2009
- 14) Variante 2008 approvata con delib. C.C. n. 05 del 25-02-2010
- 15) Variante Presa d'atto Tav. D-PTCP 2007 approvazione delib. C.C. n. 68 del 28/09/2010
- 16) Var. Aree di propr. Comunale loc. Coriano - Colombarina delib. C.C. n. 101 del 14/12/2010
- 17) Var. Cavalcavia -A 14- Colombarina e art. 59 sottoz. D6 decreto C.C. n. 49 del 30/11/2011
- 18) Var. Valorizzazione Aree di Proprietà Comunali decreto C.C. n. 9 del 02/02/2012
- 19) Var. Riclassif. e riperc. frana quiesc. Capoluogo decreto C.C. n. 8 del 02/02/2012
- 20) Var. Riclassif. e riperc. frana quiesc. San Patrignano decreto C.C. n. 8 del 02/02/2012
- 21) Var. Riclassif. e riperc. frana quiesc. Via Monte delibera di C.C. n. 16 del 08/08/2012
- 22) Var. Riclassif. frana quiesc. dep. Cerasolo Via Leopardi-Rigardara C.C. n. 34 del 30/10/2012
- 23) Var. Riconc. Prod. Raibano delibera G. P. n. 156 del 13/07/2004
- 24) Var. "Zona industriale di "Raibano" appr. Decreto Pres. Provincia n. 11 del 11/05/10 (Apea)
- 25) Variante normativa Adeguamenti definizioni 279/2010 appr. del. C.C. n. 94 del 10/12/2014
- 26) Variante in adeguamento art.4.1 PTCP var. 2015 appr. del. C.C. n.79 del 21/12/2015
- 27) Tribunale Amministrativo Regionale Emilia Romagna sentenza - 00120/2014 del 28/01/2014

Responsabile Area Governo del Territorio:

**Arch. Danilo Donati**

Progettista:

**Arch. Danilo Donati**

Collaboratori:

**Geom. Massimo Ghinelli**

Testo unico elaborato dall'ufficio Urbanistica Comune di Coriano

Norme di  
Attuazione

Tavola:

**N.d.A.**

**1**

rev. 2016

Presenza d'atto  
testo unico 2014  
delibera di C.C.  
n. 07 del 23/02/2015  
delibera di C.C.  
n. 12 del 06/04/2016

Presenza d'atto  
TAR E.R.

delibera di C.C.  
n. del

## SOMMARIO

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>9</b>
CAPO 1 FINALITÀ ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG	9
Art. 1 Campo di applicazione della Variante Generale al PRG.....	9
Art. 2 Elaborati di analisi ed elaborati costitutivi del PRG .....	9
Art. 3 Componenti strutturali e componenti operative del PRG.....	10
Art. 4 Discordanza fra elaborati .....	11
Art. 5 Lettura delle simbologie grafiche .....	11
CAPO 2 RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA.....	12
Art. 6 Recepimento del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .....	12
Art. 7 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	12
Art. 8 Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PRG .....	13
Art. 9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	13
Art. 10 Parametri urbanistici e edilizi.....	15
Art. 11 Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso.....	18
Art. 12 Categorie di Destinazione d'Uso.....	18
A) Funzione abitativa.....	18
B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili.....	19
C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili.....	22
D) Funzioni agricole.....	23
E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo.....	24
F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto .....	25
G) Funzioni speciali .....	25
CAPO 5 TIPI D'INTERVENTO E TIPI EDILIZI .....	27
Art.13 Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento.....	27
Art.14 Interventi Urbanistici .....	27
Art.15 Interventi Edilizi .....	28
Art.16 Altri tipi d'Intervento.....	28
Art.17 Tipi Edilizi .....	29
CAPO 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI.....	30
Art.18 Opere di urbanizzazione .....	30
Art.19 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.....	30
Art. 20 Calcolo degli Standard urbanistici .....	33
CAPO 7 ALTRE DISPOSIZIONI.....	35
Art.21 Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....	35
Art.22 Messa in mappa.....	35
<b>TITOLO 2 - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>36</b>
CAPO 1 ZONIZZAZIONE .....	36
Art.23 Suddivisione del territorio comunale in ambiti e in zone .....	36
Art.24 Ambiti urbani consolidati .....	36
Art.25 Ambiti di trasformazione urbanistica .....	36
Art.26 Ambiti territoriali extraurbani.....	37
Art.27 Sistema delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture.....	37
Art.28 Ambiti di recupero e di riqualificazione urbana, territoriale, ambientale .....	38
Art.29 Sistema del patrimonio paesaggistico-ambientale .....	38
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI .....</b>	<b>39</b>
CAPO 2 ZONE OMOGENEE "A" .....	39
Art.30 Criteri generali per la Zona Omogenea "A" .....	39
1. Individuazione.....	39

2. Unità minime d'intervento .....	39
3. Attuazione degli interventi e unità di intervento .....	39
Art. 31 Destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea "A" .....	40
Art. 32 Categorie di tutela .....	41
Art. 33 Categoria di tutela "A1 - Tutela integrale" .....	42
Art. 34 Categoria di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento" - Categorie di tutela "A2.2 e A2.3"- Tutela con ripristino e ristrutturazione .....	43
1. Categoria di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento" .....	43
2. Categorie di tutela "A2.2 e A2.3"- Tutela con ripristino e ristrutturazione" .....	44
Art. 35 Categoria di tutela "A3 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia" 45	
Art. 36 Categoria di tutela "A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica" .....	47
Art. 37 Criteri generali per gli interventi edilizi nella Zona Omogenea "A" .....	48
1. Interventi sulle murature e tinteggiature .....	48
2. Coperture degli edifici e aperture sulle coperture .....	49
3. Ascensori, montacarichi e corpi tecnici .....	49
4. Aperture su pareti esterne .....	49
5. Elementi architettonici isolati ed elementi di arredo urbano .....	49
<b>CAPO 3 ZONE OMOGENEE B: ZONE EDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA 50</b>	
Art. 38 Definizione e sottozone .....	50
Art. 39 Norme generali per le Zone Omogenee "B" .....	51
1. Attuazione del PRG .....	51
2. Funzioni ammissibili .....	51
3. Standards urbanistici .....	52
4. Distanze tra edifici .....	52
5. Distanze dai confini e dalle strade .....	53
6. Pertinenze .....	53
7. Tutela dall'inquinamento acustico .....	53
Art. 40 Sottozone B0: "tessuti consolidati saturi" .....	53
1. Tipi edilizi consentiti .....	53
2. Indici e parametri degli interventi .....	54
3. Attuazione degli interventi .....	54
Art. 40 bis Sottozone B0V: "tessuti consolidati saturi in Art. 22 PTCP" .....	54
1. Tipi edilizi consentiti .....	54
2. Indici e parametri degli interventi .....	55
3. Attuazione degli interventi .....	55
Art. 41 Sottozone B1: "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione" .....	55
1. Tipi edilizi consentiti .....	55
2. Indici e parametri degli interventi .....	56
3. Attuazione degli interventi .....	56
Art. 41 BIS Sottozone B1R "zone urbane prevalentemente residenziali Ambito di Ricostruzione produttiva Raibano" .....	57
1. Tipi edilizi consentiti .....	57
2. Indici e parametri degli interventi .....	57
3. Attuazione degli interventi .....	57
Art. 42 Sottozone B2: "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento" .....	57
1. Tipi edilizi consentiti .....	57
2. Indici e parametri degli interventi .....	58
3. Attuazione degli interventi .....	58
Art. 43 Sottozone B3: "tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità" .....	59
1. Tipi edilizi consentiti .....	59
2. Indici e parametri degli interventi .....	59
3. Attuazione degli interventi .....	59
4. Limitazione delle altezze nella frazione di Cavallino .....	60
Art. 44bis Sottozone BV: "aree destinate a verde privato" .....	60

1.Regime urbanistico, indici e parametri degli interventi .....	60
2. Particolari prescrizioni in alcuni casi di attuazione degli interventi .....	61
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>62</b>
<b>CAPO 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>62</b>
<i>Art. 45 Classificazione e Criteri generali .....</i>	<i>62</i>
1.Classificazione degli ambiti di trasformazione urbanistica .....	62
2.Criteri generali di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica .....	62
<b>CAPO 5 ZONE OMOGENEE C: NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA .....</b>	<b>63</b>
<i>Art. 46 Definizione e sottozone .....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee "C" .....</i>	<i>63</i>
1. Attuazione del PRG .....	63
2. Funzioni ammissibili .....	64
3. Standards .....	64
4. Distanze tra edifici .....	65
5. Distanze dai confini e dalle strade .....	65
6. Pertinenze .....	65
7. Tutela dall'inquinamento acustico .....	65
<i>Art. 48 Sottozone C0: "PUA/ PU in corso di realizzazione" .....</i>	<i>66</i>
<i>Art. 49 Sottozone C1: "Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU" .....</i>	<i>67</i>
1. Usi ammissibili .....	67
2. Usi prescritti .....	67
3. Tipi edilizi consentiti .....	67
4. Ripartizione funzionale .....	67
5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi .....	67
6. Modalità di attuazione .....	68
<i>Art. 50 Sottozone C2: "Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA" .....</i>	<i>68</i>
1. Usi ammissibili .....	68
2. Usi prescritti .....	69
3. Tipi edilizi consentiti .....	69
4. Ripartizione funzionale .....	69
5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi .....	69
6. Modalità di attuazione .....	70
<b>CAPO 6 ZONE OMOGENEE D: INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE .....</b>	<b>70</b>
<i>Art. 51 Definizione e sottozone .....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee "D" .....</i>	<i>71</i>
1. Attuazione del PRG nelle sottozone "D" esistenti .....	71
2. Attuazione del PRG nelle sottozone "D" di nuovo impianto .....	72
3. Funzioni ammissibili .....	73
4. Standards .....	73
5. Distanze tra edifici .....	74
6. Distanze dai confini e dalle strade .....	74
7. Pertinenze .....	74
8. Tutela dall'inquinamento acustico .....	74
<i>Art. 53 Sottozone D0: "PUA in corso di realizzazione" .....</i>	<i>75</i>
<i>Art. 54 Sottozone D1: "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione" .....</i>	<i>75</i>
1. Tipi edilizi consentiti .....	75
2. Funzioni ammissibili .....	76
3. Usi prescritti .....	76
4. Indici e parametri degli interventi .....	76
5. Attuazione degli interventi .....	76

<b>Art. 54 BIS</b>	<b>Sottozone DIR: “zone produttive Ambito di Ricocentazione produttiva Raibano”</b>	
	78	
1. Tipi edilizi consentiti – interventi interni ai lotti .....		78
2. Funzioni ammissibili .....		78
3. Usi prescritti .....		79
4. Indici e parametri degli interventi .....		79
5. Attuazione degli interventi .....		79
<b>Art. 55</b>	<b>Sottozone D2: “tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento”</b>	79
1. Tipi edilizi consentiti.....		79
2. Funzioni ammissibili .....		80
3. Usi prescritti .....		80
4. Indici e parametri degli interventi .....		80
5. Attuazione degli interventi .....		80
6. Tavola P.Z.7 CERASOLO-AUSA prescrizione.....		80
<b>Art. 56</b>	<b>Sottozone D3: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU”</b>	81
1. Usi ammissibili.....		81
2. Usi prescritti .....		82
3. Tipi edilizi consentiti.....		82
4. Ripartizione funzionale .....		82
5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi .....		82
6. Modalità di attuazione.....		82
<b>Art. 57</b>	<b>Sottozone D4: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA”</b>	83
1. Usi ammissibili.....		83
2. Usi prescritti .....		84
3. Tipi edilizi consentiti.....		84
4. Ripartizione funzionale .....		84
5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi .....		84
6. Modalità di attuazione.....		84
<b>Art. 58</b>	<b>Sottozone D5: “Zone produttive per distributori di carburante”</b>	85
1. Usi ammissibili.....		85
2. Usi prescritti .....		85
3. Ripartizione funzionale .....		85
4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi .....		85
5. Prescrizioni.....		86
<b>Art. 59</b>	<b>Sottozone D6: “Edifici a destinazione produttiva o di soggiorno temporaneo in contesto ambientale”</b>	86
1. Usi ammissibili .....		86
2. Indici e parametri degli interventi .....		86
1. Attuazione degli interventi.....		87
<b>Art. 59bis</b>	<b>Sottozone D7: “Aree attrezzate per maneggi e ippodromi”</b>	87
1. Usi ammissibili .....		87
2. Tipi edilizi consentiti.....		87
3. Ripartizione funzionale .....		87
4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi .....		88
5. Modalità di attuazione.....		88
<b>Art. 59ter</b>	<b>Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale.....</b>	88
1. Definizione.....		88
2. Ambito di applicazione ed effetti .....		88
3. Aree commerciali idonee e limitazioni al settore merceologico .....		89
4. Individuazione del settore merceologico .....		89
5. Usi ammissibili.....		90
6. Usi prescritti e limitazione degli usi ammissibili.....		90
7. Requisiti urbanistici per le medie strutture di vendita .....		90
8. Modalità di attuazione.....		92
<b>AMBITI TERRITORIALI EXTRAURBANI.....</b>		<b>93</b>

CAPO 7	ZONE OMOGENEE “E” DESTINATE ALL’AGRICOLTURA .....	93
Art. 60	Definizione.....	93
Art. 60 bis	Edifici residenziali in contesto rurale.....	93
1.	Tipi edilizi consentiti.....	93
2.	Indici e parametri degli interventi .....	93
3.	Attuazione degli interventi .....	94
4.	Individuazione in mappa .....	95
5.	Edifici non identificati graficamente .....	95
6.	Demolizione e ricostruzione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali .....	95
7.	Demolizione e ricostruzione di edifici interessati da frane.....	96
Art. 61	Norme di carattere generale per le zone omogenee “E” .....	96
1.	Usi ammissibili.....	96
2.	Unità d’intervento: il “fondo agricolo” .....	96
3.	Unità d’intervento: la “corte” .....	97
4.	Attuazione degli interventi .....	97
5.	Soggetti attuatori .....	98
6.	Tutela ambientale attiva .....	99
7.	Aree attrezzate a parcheggio privato a servizio di pubblici esercizi e di attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero .....	99
Art. 62	Sottozone “E1” agricole normali: criteri e norme generali.....	100
1.	Definizione e criteri generali .....	100
2.	Usi ammissibili.....	100
3.	Criteri generali per gli interventi .....	100
Art. 63	Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone “E1” .....	100
1.	Norme generali .....	100
2.	Interventi su edifici esistenti non più destinati o non più destinabili ad usi agricoli .....	102
3.	Interventi su edifici ed insediamenti di valore storico-testimoniale. ....	102
Art. 64	Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone “E1” .....	103
1.	Norme di carattere generale.....	103
2.	Nuove costruzioni destinate ad abitazione e ad annessi di servizio.....	104
3.	Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali .....	106
4.	Fabbricati destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e ittici e ad impianti tecnici.....	106
Art. 65	Sottozone “E2” agricole di salvaguardia: criteri e norme generali.....	107
1.	Definizione e criteri generali .....	107
2.	Usi ammissibili.....	108
Art. 66	Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone “E2” .....	108
1.	Norme generali .....	108
2.	Interventi su edifici esistenti non più destinati o non più destinabili ad usi agricoli .....	109
3.	Interventi su edifici ed insediamenti di valore storico-testimoniale. ....	110
Art. 67	Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone “E2” .....	111
1.	Norme di carattere generale.....	111
2.	Nuove costruzioni destinate ad abitazione e ad annessi di servizio - Indici e parametri per gli interventi .....	112
3.	Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali .....	113
4.	Fabbricati destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e ittici e ad impianti tecnici.....	114
5.	Interventi di salvaguardia e ripristino ambientale.....	115
<b>SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.....</b>		<b>116</b>
CAPO 8	ZONE OMOGENEE “F” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	116
Art.68	Definizione.....	116
Art.69	Norme di carattere generale per le Zone omogenee “F” .....	117
1.	Interventi consentiti.....	117
2.	Modalità d’intervento.....	117
Art.70	Sottozone omogenee “F1” per attrezzature e presidi sanitari .....	117
1.	Usi ammissibili.....	117
2.	Criteri e parametri per gli interventi .....	117

Art.71	<i>Sottozone omogenee "F2" per la formazione superiore e professionale</i> .....	117
1.	Usi ammissibili.....	117
2.	Criteri e parametri per gli interventi.....	118
Art.72	<i>Sottozone omogenee "F3" per presidi militari e di ordine pubblico</i> .....	118
1.	Usi ammissibili.....	118
2.	Criteri e parametri per gli interventi.....	118
Art.73	<i>Sottozone omogenee "F4" per attrezzature pubbliche di rilevanza comunale e sovracomunale</i> .....	118
1.	Usi ammissibili.....	118
2.	Criteri e parametri per gli interventi.....	118
Art.74	<i>Sottozone omogenee "F5" per impianti sportivi</i> .....	119
1.	Usi ammissibili.....	119
2.	Criteri e parametri per gli interventi.....	119
Art.75	<i>Sottozone omogenee "F6" per cimiteri</i> .....	119
1.	Usi ammissibili.....	119
2.	Criteri e parametri per gli interventi.....	119
Art.76	<i>Sottozone omogenee "F7" per impianti tecnologici</i> .....	119
1.	Usi ammissibili.....	119
2.	Criteri e parametri per gli interventi.....	120
Art.77	<i>Sottozone omogenee "F8" per infrastrutture di mobilità e trasporto</i> .....	120
1.	Viabilità.....	120
2.	Classificazione delle strade.....	121
3.	Caratteristiche delle sedi stradali.....	121
4.	Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	122
Art.78	<i>Sottozone omogenee "F9" Aree per emergenze e protezione civile</i> .....	123
1.	Definizione.....	123
2.	Usi previsti.....	123
3.	Interventi richiesti e consentiti.....	123
<b>CAPO 9</b>	<b>ZONE "G" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI FRAZIONE E DI INSEDIAMENTO</b> .....	<b>124</b>
Art.79	<i>Definizione e norme di carattere generale</i> .....	124
Art.80	<i>Sottozone "G1" per attrezzature di interesse collettivo</i> .....	125
1.	Definizione.....	125
2.	Interventi ammessi.....	125
Art.81	<i>Zone "G2" per parcheggi pubblici (P2)</i> .....	125
1.	Usi ammissibili.....	125
2.	Interventi ammessi.....	125
3.	Particolari prescrizioni in alcuni casi di attuazione degli interventi.....	126
Art.82	<i>Zone "G3" per verde pubblico attrezzato</i> .....	126
1.	Usi ammessi.....	126
2.	Interventi ammessi.....	126
Art.83	<i>Sottozone "G4" per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento</i> .....	126
<b>AMBITI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANA TERRITORIALE E AMBIENTALE</b> .....		<b>128</b>
CAPO 10	<b>NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE</b> ... 128	
Art.84	<i>Criteri generali relativi agli ambiti di recupero e riqualificazione</i> .....	128
<b>SISTEMA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</b> .....		<b>129</b>
<b>TITOLO 3 - TUTELA DELL' AMBIENTE E DELLE TESTIMONIANZE STORICHE</b> .....		<b>129</b>
<b>CAPO 1 TUTELA DEL PATRIMONIO AMBIENTALE</b> .....		<b>129</b>
Art.85	<i>Norme generali</i> .....	129
Art.86	<i>Unità di paesaggio</i> .....	130
1.	Definizione e norme generali.....	130
Art.87	<i>Corsi d'acqua</i> .....	130
1.	Definizione e norme generali.....	130
2.	Interventi consentiti.....	130

Art.88	<i>Zone di tutela dei corsi d'acqua (aree esondabili)</i> .....	131
1.	Definizione e norme generali .....	131
2.	Interventi consentiti .....	131
3.	Prescrizioni.....	132
Art.88 bis	<i>Prescrizioni degli assetti idrogeologici</i> .....	132
1.	Prescrizioni.....	132
Art.89	<i>Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua</i> .....	132
1.	Definizione e norme generali .....	132
2.	Interventi consentiti.....	133
Art.90	<b>Invasi e bacini d'acqua</b> .....	135
Art.91	<i>Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale</i> .....	135
Art.92	<i>Sistema dei crinali</i> .....	138
1.	Definizione e norme generali .....	138
Art.93	<i>Aree soggette a vincolo idrogeologico</i> .....	139
Art.94	<i>Assetto geomorfologico</i> .....	139
1.	Definizione e norme generali .....	139
2.	Interventi consentiti.....	140
Art.94 bis	<i>Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico</i> ...	145
Art.95	<i>Aree boschive e/o destinate al rimboschimento</i> .....	145
1.	Definizione e norme generali .....	145
Art.96	<i>Aree cespugliate e/o a bassa giacitura</i> .....	146
1.	Definizione e norme generali .....	146
Art.96 bis	<i>Zone di tutela e ricomposizione del verde di filtro e di connessione</i> .....	146
1.	Definizione e norme generali .....	146
Art.97	<i>Progetti di tutela recupero e valorizzazione</i> .....	147
1.	Definizione e norme generali .....	147
Art.98	<i>Percorsi ciclo-pedonali e percorsi ippici di interesse ambientale</i> .....	148
1.	Definizione e norme generali .....	148
Art.99	<i>Viabilità panoramica</i> .....	148
1.	Definizione e norme generali .....	148
Art.100	<i>Tutela del verde urbano</i> .....	148
Art.101	<i>Potenziamento del verde urbano</i> .....	149
Art.102	<i>Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo</i> .....	150
1.	Definizione e norme generali .....	150
CAPO 2	<b>TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE NON COMPRESO NELLE ZONE OMOGENEE "A"</b> .....	150
Art.103	<i>Edifici di interesse storico - testimoniale</i> .....	150
Art.104	<i>Corti coloniche di interesse storico - testimoniale</i> .....	151
CAPO 3	<b>FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI RISPETTO</b> .....	151
Art.105	<i>Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto</i> .....	151
1.	Definizioni e norme di carattere generale.....	151
2.	Norme generali per le fasce di rispetto stradale.....	152
3.	Interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale.....	152
Art.106	<i>Fasce di rispetto cimiteriale</i> .....	153
Art.107	<i>Vincolo militare</i> .....	153
Art.108	<i>Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta, altissima e media tensione di tipo aereo</i> .....	153
Art.109	<i>Fasce di rispetto dai metanodotti e relative servitù</i> .....	154
Art.110	<i>Fasce di rispetto dalle reti di adduzione acquedottistica e relative servitù</i> .....	155
<b>TITOLO 4</b>	<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG</b> .....	<b>156</b>
CAPO 1	<b>STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG</b> .....	<b>156</b>
Art.111	<i>Modi di attuazione del PRG</i> .....	156
Art.112	<i>Piani Urbanistici Attuativi (PUA)</i> .....	156
Art.113	<i>Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU)</i> .....	157
Art.114	<i>Strumenti attuativi diretti</i> .....	158
Art.115	<i>Comparto di attuazione</i> .....	158



Art.116	Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi .....	158
Art.117	Convenzioni speciali.....	161
Art.118	Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione.....	161
<b>TITOLO 5 NORME TRANSITORIE E FINALI – NORME SPECIALI .....</b>		<b>162</b>
CAPO 1	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	162
Art.119	Utilizzazione degli indici e dei parametri di intervento nelle pratiche edilizie in itinere 162	
Art.120	Utilizzo dei volumi edilizi condonati .....	162
CAPO 2	NORME SPECIALI.....	163
Art.121	Insedimenti bioecologici.....	163
Art.122	Esercizio dell'agriturismo .....	163
Art.123	Percorsi pedonali nel capoluogo.....	164
Art.124	Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti.....	164
Art.125	Previsioni del PRG previgente .....	166
<b>ALLEGATO “A” - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....</b>		<b>167</b>
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE GENERALE .....		167
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE 2003 .....		168
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE 2006.....		169
<b>ALLEGATO “B” - PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE 2003 IN RELAZIONE AL PARERE AUSL-ARPA .....</b>		<b>172</b>
PRECISAZIONE DI ARPA-AUSL (DSP-MOP-NIP) DI CUI AL PARERE POS. 69/2005 PROT.N.0078713/IP2 IN RELAZIONE ALL' ALLEGATO “B” .....		172
RIS. VAR.SCUOLA AMERICANA CC 62 DEL 04/11/04.....		173
OSS.N.6 DEL. GP N.222N DEL 21-11-06.....		173
<b>ALLEGATO “C” - PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE 2006 IN RELAZIONE AL PARERE AUSL-ARPA AI SENSI ART. 19 LETT. H DELLA L.R. 4 MAGGIO 1982, N.19 E S.M.I., POS.27/2007 .....</b>		<b>174</b>
<b>ALLEGATO “D” - PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE 2008 IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AI SENSI ART.15 CO.5 LR 47/78 DALLA ANN.PROVINCIALE DI RIMINI CON DEL. G.P. 268 DEL 12/10/2009. ....</b>		<b>178</b>
<b>ALLEGATO “E” PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE SPECIFICA AL PRG VIGENTE ADOTTATA CON DECRETO DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO N. 4 IN DATA 01/06/2011 (CAVALCAVIA A-14 E SOTTOZONE D6). OSS. ART. 15, CO. 5, LR 47/1978.....</b>		<b>179</b>
Art. 59	Sottozone D6: “Edifici a destinazione produttiva o di soggiorno temporaneo in contesto ambientale”.....	179
1.	Usi ammissibili .....	179
2.	Indici e parametri degli interventi .....	179
3.	Attuazione degli interventi .....	179
<b>ALLEGATO “F” PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE SPECIFICA AL PRG VIGENTE ADOTTATA CON DECRETO DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO N. 30 DATA 19/09/2011 VALORIZZAZIONE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE. PRESCRIZIONI PARERE ARPA – AUSL AI SENSI ART 19 LETT. H, DELLA L.R. 4/5/82 N 19 PARERE PROT 0121782 DEL 14/11/2011 POS 61/2011 15/12/03/00/1.....</b>		<b>181</b>

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

### **CAPO 1 FINALITÀ ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG**

#### **Art. 1 Campo di applicazione della Variante Generale al PRG**

1. La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e delle leggi regionali n. 47/78, n. 23/80 e n.6/95, nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti. Con la variante 2003 si adeguano altresì le presenti norme alle terminologie ed istituti della L.R. n. 31/2002.
2. L'approvazione della Variante Generale comporta l'annullamento delle previsioni del Piano Regolatore Generale e sue successive varianti, fatte salve le varianti in iter di approvazione e le varianti già approvate di seguito specificate e/o la cui perimetrazione è evidenziata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale.
  - *PP - NQU 1/08 Coriano Capoluogo "Ditta Vasconi Gianluigi", in variante al PRG vigente, approvato con delibera C.C.n.68/1 del 23/11/2000;*
  - *Variante specifica al P.R.G. (Tavole: P.2 - S.3) ditta Valle del Bidente S.a.s. in località Via il Giardino approvata con delibera G.P. n.266 del 16/10/2001;*
  - *Variante specifica al PRG - S.7 - "Scuola Americana" adottata con delibera C.C.n. 62/1 del 27/11/2001;*
  - *"Accordo di programma ambito di riconcentrazione di attività produttive Raibano", delibera C.C. n.13/1 del 22/03/2002.*
3. La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla PRG.

#### **Art. 2 Elaborati di analisi ed elaborati costitutivi del PRG**

1. Sono elaborati di analisi della presente Variante Generale al PRG:
  - *i seguenti elaborati:*
    - Tav. A.01 - Carta geologica, scala 1:10000;
    - Tav. A.02 - Carta morfologica, scala 1:10000;
    - Tav. A.03 - Carta della idrografia superficiale, scala 1:10000;
    - Tav. A.04 - Carta della litologia superficiale e delle permeabilità, scala 1:10000;
    - Tav. A.05 - Carta clivometrica, scala 1:10000;
    - Tav. A.06 - Carta della stabilità dei versanti, scala 1:10000;
    - Tav. A.07 - Carta dell'uso reale del suolo, scala 1:10000;
    - Tav. A.07° - Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, scala 1:10000;
    - Tav. A.08 - Carta dei rischi ambientali, scala 1:10000;
    - Tav. A.08° - Sistema fognario-depurativo, scala 1:10000;
    - Tav. A.09 - Carta dei vincoli, scala 1:10000;

- Tav. A.10 - Carta di sintesi delle interazioni ambientali, scala 1:10000
- Tav. A.11 - Carta delle reti acqua, gas, energia;
- Analisi del sistema agricolo ed ambientale;
- Elenco delle attività a rischio;
- attuazione del PRG 1988: interventi attuati su aree soggette a strumenti urbanistici preventivi (planimetria in scala 1:10.000);
- attuazione degli standard urbanistici previsti dal PRG 1988 (planimetria in scala 1:10000);
- schedatura degli edifici e borghi rurali di interesse storico-testimoniale;
- rilievo delle qualità e della consistenza edilizia dei Centri Storici di Coriano, Sant'Andrea in Besanigo, Puglie, Ospedaletto, Pian della Pieve, Cerasolo, Cerasolo Ausa, Mulazzano, (schedatura delle unità edilizie);
- analisi geologica.

2. Sono elaborati costitutivi della presente Variante Generale al PRG:

- *i seguenti elaborati di analisi:*
  - Tav. A.07 - Carta dell'uso reale del suolo, scala 1:10000;
  - Tav. A.07° - Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, scala 1:10000;
  - Tav. A.08° - Sistema fognario-depurativo, scala 1:10000;
  - Tav. A.11 - Carta delle reti acqua, gas, energia;
  - Elenco delle attività a rischio;
  - analisi geologica (n. Planimetrie in scala 1:10000).
- *i seguenti elaborati di progetto:*
  - Tav. S.1 - Sintesi strutturale in scala 1:10000;
  - Tavv. da P.S.Z.1 a P.S.Z.11 – Struttura zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5000;
  - Tavv. da P.S.A.1 a P.S.A.11 - Ambiente in scala 1:5000;
  - Tavv. da P.Z.1 a P.Z.10 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:2000;
  - Tav. P.0 – Legenda delle tavole a scala 1:5000 e 1:2000;
- *le presenti Norme di Attuazione;*
- *la Relazione Illustrativa con i seguenti allegati:*
  - Relazione Geologica del PRG ed elaborati integrativi e relativi allegati grafici;
  - Analisi economica e proposte di intervento per lo sviluppo dell'area;
  - Relazione sul dimensionamento residenziale
  - Relazione integrativa per le controdeduzioni.

### **Art. 3 Componenti strutturali e componenti operative del PRG**

1. Sono componenti strutturali del PRG:

- *i seguenti elaborati di analisi:*
  - Tav. A.01 - Carta geologica, scala 1:10000;
  - Tav. A.02 - Carta morfologica, scala 1:10000;
  - Tav. A.03 - Carta della idrografia superficiale, scala 1:10000;
  - Tav. A.04 - Carta della litologia superficiale e delle permeabilità, scala 1:10000;
  - Tav. A.05 - Carta clivometrica, scala 1:10000;
  - Tav. A.06 - Carta della stabilità dei versanti, scala 1:10000;
  - Tav. A.07 - Carta dell'uso reale del suolo, scala 1:10000;
  - Tav. A.07° - Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, scala 1:10000;
  - Tav. A.08 - Carta dei rischi ambientali, scala 1:10000;

- Tav. A.10 - Carta di sintesi delle interazioni ambientali, scala 1:10000;
  - Tav. S.1 - Sintesi strutturale in scala 1:10000.
- *le presenti Norme di Attuazione, artt.9, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 99, 100, 101, 102;*
  - *la Relazione sul dimensionamento residenziale e la Relazione integrativa per le controdeduzioni..*
2. Sono componenti non strutturali o operative del PRG tutti gli elaborati non ricompresi nel comma precedente.

#### **Art. 4      Discordanza fra elaborati**

1. In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori.
2. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

#### **Art. 5      Lettura delle simbologie grafiche**

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

## **CAPO 2        RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA**

### **Art. 6        Recepimento del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

1. Il PRG recepisce, specifica e approfondisce le previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.1338 del 28/1/1993.
2. Il PRG recepisce altresì le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) nel seguente modo:
  - interpretandone ed applicandone gli indirizzi;
  - osservandone le direttive;
  - confermandone le prescrizioni, fatto salvo quanto specificato al comma 6 del presente articolo.
3. Con la tavola di analisi Tav. A.06 - Carta della stabilità dei versanti, scala 1:10000 sono dettagliate le zone e gli elementi di tutela di cui agli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del P.T.C.P..
4. Con la tavola di analisi Tav. A.03 – Carta dell'idrografia superficiale e con la Tav.A.04 – Carta della litologia superficiale e delle permeabilità – scala 1:10000 sono dettagliate le zone e gli elementi di tutela di cui agli artt. 16 e 17 delle N.T.A. del P.T.C.P..
5. Nelle tavole di progetto Tavv. da P.S.Z.1 a P.S.Z.11 – Struttura e Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5000 sono perimetrate le aree assoggettate agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 23, 26, 27, 27 bis, 28, 30, 31, 38 e 39 delle Norme tecniche di Attuazione del P.T.C.P..
6. La pressochè totalità del territorio del Comune di Coriano è ricompresa all'interno della perimetrazione di cui al comma 1. dell'Art.11 – Sistema Collinare delle N.T.A. del P.T.C.P.; a questo riguardo il presente PRG fa propri i contenuti di tale articolo, conformandosi agli indirizzi di cui al comma 4. ed alle prescrizioni dei commi 3, 5. e 6. dello stesso.

### **Art. 7        Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle previsioni e prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di difformità fra le presenti Norme il Regolamento Edilizio e quelle contenute nell' Atto di coordinamento tecnico regionale per la "Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (all. d.g.r. n. 994 del 2014.), prevalgono le norme e disposizioni richiamate nell' Atto di Coordinamento Tecnico Regionale suscettibili di applicazione diretta nel territorio, in quanto autoapplicative, caratterizzate da un

contenuto prescrittivo puntuale che non necessita, per la sua piena efficacia, di ulteriori provvedimenti attuativi.

3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente PRG.
4. I Piani urbanistici attuativi di cui al titolo 4, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
5. In caso di previsioni del PRG difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi, le previsioni del PRG sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi Piani attuativi o di loro Varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi attuati o in corso di attuazione al momento dell'adozione del presente PRG, il PRG stesso non ne può prevedere un utilizzo diverso, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime delle aree di uso pubblico al servizio degli insediamenti di pertinenza.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

#### **Art. 8 Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PRG**

1. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PRG, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini prefissati a norma di legge. Decorso il periodo di validità senza che siano stati rispettati i termini prefissati, tali concessioni ed autorizzazioni, qualora non conformi al PRG, non potranno essere rinnovate.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa o dichiarata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che il progetto sia conforme alle funzioni, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PRG;
  - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'Art. 18.

2. Qualora le opere di urbanizzazione primaria non esistano o esistano solo in parte, si prescrive l'impegno del titolare all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, con garanzia fidejussoria a riguardo pari all'intero costo delle stesse.
3. Qualora, invece, le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il titolare deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
  - a) in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
  - b) nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
4. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di costruire o di presentazione di Dichiarazione di inizio attività.
5. Per le zone agricole le condizioni di urbanizzazione necessarie per il rilascio di Permesso di costruire sono limitate alla presenza di: strada di accesso, rete di distribuzione di acqua, energia elettrica e telefono, rete fognante pubblica o, in alternativa, un'idoneo sistema privato di depurazione degli scarichi.
6. Per le aree e gli ambiti pianificati con la Variante 2003, si richiamano altresì i contenuti del Capo A-5 "Dotazioni Territoriali" dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, che dovranno essere osservati nella loro completezza, sia per quanto attiene alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle attrezzature e spazi collettivi e alle dotazioni ecologiche e ambientali, sia per quanto riguarda il concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali. A tal proposito si rimanda anche agli artt.18, 19 e 20 delle presenti norme, e alle norme di zona per le rispettive zone omogenee di appartenenza delle singole previsioni della Variante 2003.

CAPO 3      DEFINIZIONI

**Art. 10      Parametri urbanistici e edilizi**

1 Parametri correttivi DAL 279/2010

Indici Su art 18 Dal 279/2010				
ZONE			parametro corettivo	
I	Costruzioni senza o con sottotetto come da punto 5 ex g)	Zone B-C-E Residenze	SuPRG*0,81	
II	Costruzioni con sottotetto come al punto 6	Zone B-C-E Residenze	SuPRG*0,81 - (60% Sa del sottotetto)	
III	Costruzioni senza o con sottotetto come da punto 5 ex g)	Zone D -Zone E Annessi Agricoli Zone F-G	SuPRG*0,92	
IV	Costruzioni con sottotetto come al punto 6	Zone D -Zone E Annessi Agricoli Zone F-G	SuPRG*0,92 - (60% Sa del sottotetto)	
V	Art. 60 bis senza o con sottotetto come da punto 5 ex g)	esistente + ampliamento max di 66,00 mq di SU		limite max Su = 247,50 mq. (art. 60 bis co.2)
VI	Art. 60 bis con sottotetto come al punto 6	esistente + ampliamento max di 66,00 mq di SU - (60%Sa del sottotetto)		limite max Su + (60%Sa del sottotetto) = 247,50 mq (art. 60 bis co.2)
	Condizioni particolari Art. 60 bis	La determinazione delle superfici esistenti è eseguita come DAL 279/2010, le eccedenze di superficie a Sa rispetto ai punti 3-4-6-9-10 potranno essere ricollocate nel nuovo edificio come Sa aventi il medesimo utilizzo.		



Indici Sa art 19 DAL 279/2010					
				Sa Art.60 bis	
				esistente (calcolo ecedenze)	
				Sa max	
1	ex a)	Realizzazione di strutture per l'architettura <b>bioclimatica e bioecologica - verande e/o serre vetrate</b> non riscaldate, con o senza muri di Trombe, disposte nei fronti S-SE e S-SO delle dimensioni comprese fra ml.2 e ml.7 di lunghezza (l) sul fronte e fra ml		non hanno limiti di Sa	0,00
2	ex c)	<b>Porticati-tettoie in Zona E</b>	zona E	SuPRG*0,30	0,00
3	ex e)	<b>Porticati, tettoie, logge, di uso privato e condominiale in zona B-C-F</b>	zona B-C-F	Sq(ammessa)*0,30	Sa > Sq*0,30
4	ex f)	<b>Balconi in zona B-C</b>	zona B-C-F	SuPRG*0,20	Sa > Su*0,20
5	ex g)	<b>Sottotetti con altezza altezza utile (Hu) al colmo inferiore a m 2.20 e qualora l'altezza utile interna all'imposta non sia superiore a cm. 60,</b>		non hanno limiti di Sa	0,00
6		<b>Sottotetti con altezza altezza utile (Hu) al colmo superiore a m 2.20 .</b>		non hanno limiti di Sa	100%
7	ex h)	<b>Scale esterne a giorno, vani scala interni alle unità immobiliari</b>		non hanno limiti di Sa	0,00
8	ex i)	<b>Impianti tecnici non contenuti involucri edilizi strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio</b>		non hanno limiti di Sa	0,00
9	ex k)	<b>Garage privati e le relative parti condominiali di collegamento orizzontale, con altezza H &lt; 2,50, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq) e/o realizzati ai sensi dell'Art.9 della L.122/89. Il contenuto della presente punto 9) si applica</b>		SuPRG*0,30	Sa > Su*0,30
10	ex l)	<b>Locali destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, con altezza H &lt; 2,50, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq) delle rispettive funzioni di pertinenza. Il contenuto della presente punto 10) si applica in alternativa a quanto</b>		SuPRG*0,15	Sa > Su*0,15
11	ex m)	<b>Piani interrati e seminterrati purchè destinati a garage privati con altezza H &lt; 2,50 e le relative parti condominiali di collegamento orizzontale, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq) e/o realizzati ai sensi dell'Art.9 della L.122/89</b>		non hanno limiti di Sa	0,00
12	ex n)	<b>Piani interrati e seminterrati purchè destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici, con altezza H &lt; 2,50, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq). Il contenuto della presente punto 12) si applica in alternativa a</b>		non hanno limiti di Sa	0,00
13	ex u)	<b>Logge in zone E</b>	zona E	Sq(ammessa)*0,30	
14	ex v)	<b>Porzione di piani interrati e seminterrati di superficie, destinati a garage privati, con altezza H &lt; 2,50, realizzati all'esterno della superficie coperta (Sq) zone B-C.</b>	zona B-C-F	Sq *0,30	0,00
15	ex x)	<b>Celette votive in zona B-C-D-E di altezza massima 3,00 e superficie di base massima di 4,00 mq</b>	zona B-C-D-E	non hanno limiti di Sa	0,00
16	ex z)	<b>Tettoie gazebo aventi la copertura realizzata interamente con pannelli solari e fotovoltaici, quindi adibiti alla produzione di energia da fonte rinnovabile, aventi una altezza massima di ml 2.50, nelle Zone omogenee B-C-D-F-G</b>		non hanno limiti di Sa	0,00
17		<b>Terrazze e Lastrico solare i corselli delle autorimesse privati, anche se coperti, e relative rampe;</b>		non hanno limiti di Sa	0,00

*Soppalchi* (art.35 DAL 279/2010) costituenti magazzini sono esclusi dal computo delle superfici utile e accessoria .

*Superficie complessiva\_Sc* Il computo della superficie complessiva è effettuato come da punto 21 della DAL 279/2010.

## 2 Particolari disposizioni

### Coperture

Le coperture degli edifici possono essere piane e a falda con pendenza compresa fra il 32% e il 36%, l'altezza utile interna all'imposta non può essere superiore a cm. 60 . La pendenza della falda del tetto deve essere costante e continua dalla linea di colmo alla linea di gronda.

*Intervento su lotti contigui*

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario (P.U.) da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

*Intervento a confine della zona omogenea*

In caso di intervento di nuova costruzione ed ampliamento , se l'area confinante è classificata in Zona Omogenea "B", "C", "D", "E" ed appartiene alla stessa proprietà è possibile costruire sulla linea di confine della zona omogenea; in caso di successivo frazionamento dell'area e/o vendita a terzi, dovrà essere verificata la distanza (dal confine di proprietà e fra pareti di edifici antistanti) prescritta dalla norma di zona e dalla norme sovraordinate.

**Art. 11 Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite per le costruzioni nelle diverse zone del territorio di cui al titolo IV sono definite attraverso combinazioni ed eventuali specificazioni dei tipi di uso elencati nel successivo art.12. Per i diversi ambiti del territorio comunali indicati negli elaborati grafici del PRG e nelle presenti norme, può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.
2. L'elenco delle destinazioni d'uso di cui al successivo articolo non deve essere considerato esaustivo. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione della G.C. procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e la circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.
3. In ciascuno degli usi si intendono comprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, i parcheggi di pertinenza, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria ad esso relativi.
4. L'elenco delle destinazioni d'uso serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PRG;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. L'uso legittimamente in essere di una unità immobiliare è quello che risulta dalla più recente concessione, autorizzazione o titolo abilitativo posteriore alla data di entrata in vigore della LR n. 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, dal più recente documento (licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altro atto) avente data certa e anteriore.

**Art. 12 Categorie di Destinazione d'Uso**

A) Funzione abitativa

• *Al Residenza.*

Comprende gli alloggi per nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico <sup>1</sup>, attività professionali, artistiche <sup>2</sup> o

---

<sup>1</sup> Il "lavoro domestico" comprende le seguenti attività utili alla produzione di reddito: di sartoria e di cucito; di consulenza e progettazione nei settori di libera attività intellettuale; di elaborazione software; di attività statistiche, di marketing, di sondaggio di opinione svolte a mezzo telefono; di scrittura e videoscrittura.

di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. In tale uso, ogni singolo alloggio non può avere una (Su) inferiore a mq 45 e deve essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria nonché di impianto di riscaldamento.

- *A2 Residenze collettive.*

L'uso comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati e simili.

- *A3 Residenze speciali.*

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio e simili destinati all'assistenza socio-sanitaria anche di tipo domiciliare.

### *B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili*

- *B1 Funzioni direzionali*

*b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.* L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere; non ricadenti nella successive categorie "C2". Tale uso è ammesso qualora occupino non oltre il 50% della (Su) di unità edilizie nelle quali siano presenti altri usi e comunque non superiore a 200 mq.

*b1.2 direzionale specializzato.* Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative; strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, e simili.

Tale uso si configura nei seguenti casi:

- *quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una (Su) superiore a 200 mq.;*
- *quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una (Su) superiore a 1000 mq.*
- *In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una (Su) massima complessiva di 240 mq e comunque non più del 10% della (Su) destinata alle attività insediate.*

- *B2 Funzioni commerciali*

*b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio,* relativi a esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) non superiore a 150 mq ciascuno.

*b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio,* comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 150 mq e fino a 800 mq; oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) superiore a 150 mq e fino a 800 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (Su) < 120 mq.

*b2.3 Medio-grandi strutture di vendita,* comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 800 mq ed inferiore o uguale a 1500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) complessiva superiore a 800 mq ed inferiore o uguale a 1500 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (Su) < 120 mq.

---

<sup>2</sup> Dalle attività artistiche sono escluse tutte quelle incompatibili con la residenza, fra le quali: lavorazione metallo, ceramica, vetro, legno, materie plastiche.

*b2.4 Grandi strutture di vendita*, comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 1500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) complessiva superiore a 1500. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (Su) < 120 mq.

*b2.5 Commercio al dettaglio di carburanti* per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

*b2.6 Pubblici esercizi*. Sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

*b2.7 Commercio al dettaglio ambulante* su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della l. 28/3/1991 n. 112, art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3.

*b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*; comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio ed è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia con (Su) <120 mq purché questo non superi il 25% della superficie complessiva destinata a tale uso.

- *B3 Funzioni artigianali di servizio*

*b3.1 Servizi per la persona*. L'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq.

*b3.2 Servizi per la casa*. L'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq. Qualora l'uso debba essere assentito in contesti residenziali o misti, dovranno essere accertati i requisiti di compatibilità conformemente a quanto prescritto per il successivo uso *b3.3*.

*b3.3 Altri servizi*. L'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle indicati agli usi *b3.1* e *b3.2*, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

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

- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*

*b4.1 attrezzature per servizi sociali di base.* L'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- *b4.1.1 attrezzature e spazi di interesse comune:* sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), servizi per le imprese e simili;
- *b4.1.2 attrezzature religiose:* luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose;
- *b4.1.3 scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici:* asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;
- *b4.1.4 attrezzature e spazi per lo svago e il riposo:* comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo;

*b4.2 attrezzature sanitarie.* L'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una (Su) superiore a 200 mq, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

*b4.3 attrezzature culturali:* comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi *b2.1* e *b2.6* purchè la loro (Su) non superi il 10% della (Su) complessiva;

*b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.* L'uso comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi con l'istituzione universitaria;

*b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.* L'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, discoteche, parchi giochi, sale giochi e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq nel caso di interventi con (Su) complessiva destinata all'uso superiore a 2000 mq; nell'uso non sono ricompresi gli insediamenti di cui alla L.R.35/90 ed all'art. 45 del P.T.C.P.;

*b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.* L'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è ammessa la presenza di un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq; nell'uso non sono ricompresi gli insediamenti di cui alla L.R.35/90 ed all'art. 45 del P.T.C.P.;

*b4.7 attrezzature e impianti sportivi specializzati:* L'uso, nel quale non sono consentiti gli insediamenti di cui alla L.R.35/90 ed all'art. 45 del P.T.C.P, comprende strutture e aree specificamente attrezzate per l'esercizio di particolari pratiche sportive, lo svolgimento di competizioni, manifestazioni e spettacoli sportivi, quali:

- *b4.7.1 campi di golf,*
- *b.4.7.2 maneggi e ippodromi,*
- *b.4.7.3 superfici destinate ad altre pratiche sportive all'aperto.*

In tali usi è ammessa la presenza di servizi strettamente funzionali allo svolgimento della pratica sportiva e di un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq, la presenza dell'alloggio di custodia è esclusa per le attività di pesca sportiva;

### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*

L'uso comprende strutture che occupino una (Su) superiore a 400 mq per esercizio.

In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 50% della Su complessiva destinata all'uso.

- *C2 Manifatture industriali e artigianali.*

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonchè le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 25% della Su complessiva destinata all'uso;

- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici ittici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola e ittica. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda e/o il custode con (Su) non superiore a 240 mq purchè questo non occupi più del 25% della (Su) complessiva destinata all'uso;

- *C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.*

L'uso comprende edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite ad allevamenti zootecnici definiti industriali (ossia non aziendali) ai sensi della LR 29.01.1983 n. 7 e successive modificazioni e integrazioni. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 25% della (Su) edificabile complessiva destinata all'uso; l'uso prevede il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 50/95, in particolare relativamente alla distanza dagli insediamenti residenziali; si prescrive l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs.n.152/1999;

- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*

L'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;

- *C6 Depositi all'aperto.*

L'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

- *C7 impianti di betonaggio.*

L'uso comprende aree e impianti per la preparazione di calcestruzzo, e degli annessi depositi anche con esposizione all'aperto dei materiali necessari a tali lavorazioni.

#### D) Funzioni agricole

- *D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo).*

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- *d1.1 Abitazioni per i nuclei famigliari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli artt. 2083 e 2135 del Codice Civile;*
- *d1.2 Abitazioni per nuclei familiari di consanguinei fino al secondo grado di parentela che forniscono lavoro in azienda a tempo pieno o a tempo parziale ("famigliari coadiuvanti");*
- *d1.3 Abitazioni per gli imprenditori agricoli come individuati dall'art. 2135 del Codice Civile, non aventi le caratteristiche di coltivatore diretto;*
- *d1.4 Abitazioni per il personale dipendente in possesso di un contratto a tempo indeterminato con l'azienda agricola (salariati fissi o dirigenti d'azienda);*
- *D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali.*

Comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'art. 6 della LR 29.01.1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di aziende faunistico venatorie. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- *d2.1 Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione. Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate;*
- *d2.2 Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; tale uso comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini;*
- *d2.3 Attività zootecniche aziendali come definite dall'art. 6 della LR 29/1/1983 n.7 e relative pertinenza e fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, e simili); Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto d2.2, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea dichiarazione. Sono assimilabili alla categoria suddetta anche il pensionamento-ricovero di animali domestici (cani, gatti). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una (Su) massima complessiva di 240 mq; l'uso prevede il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.50/95, in particolare per quanto attiene alle distanze dagli insediamenti residenziali; si prescrive l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs.n.152/1999;*
- *d2.4 Attività zootecniche aziendali (ad esclusione di quelle previste dall'art. 6 della LR 29/1/1983 n. 7), di tipo industriale, connesse all'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (voliere per selvatici, allevamenti di lombrichi e simili); l'uso prevede il rispetto e l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs.n.152/1999;*
- *d2.5 Attività di trasformazione, conservazione condizionata, e alienazione dei prodotti agricoli : in tale uso sono compresi impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici (cantine e oleifici sociali o aziendali,*



disidratatori, caseifici sociali o aziendali, impianti frigoriferi, e simili) annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il titolare e/o per il personale di custodia, queste ultime con una (Su) massima complessiva di 240 mq;

- d2.6 *Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);*
- d2.7 *Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo:* In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; e compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia con una (Su) massima di mq 120.

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- *E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L.N. 217/1983 e dall'art.2, L.R. 42/1981.*  
L'uso prevede che almeno il 20 % del (Vu) sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi b2.6 e di usi commerciali b2.1 interni che possono essere computati come spazi di servizio;

- *E2 villaggi - albergo, come definiti dall'art. 6, L.N. 217/1983 e dall'art.2, L.R. 42/1981.*  
In tale uso è previsto in insediamenti a gestione unitaria, anche articolati in più complessi edilizi, dotati di spazi di servizio comuni quali hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione, ed altri locali destinati allo svago, alla ricreazione e alla cura della persona (saune, piscine coperte e simili), nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. L'insediamento deve avere le seguenti caratteristiche:

- (Su) dei servizi comuni non inferiore al 10% della (Su) complessiva;
- (Rc) non superiore al 20% della (Sf);
- almeno il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a parco; il resto deve essere attrezzata con spazi per l'esercizio di pratiche sportive (piscina, campi di tennis e simili), aree gioco e spazi e strutture di ritrovo e svago all'aperto.

- *E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L.N.217/1983 e dall'art.2, L.R. 42/1981.*

L'uso comprende "residence", alloggi in multiproprietà e simili, in insediamenti a gestione unitaria, anche articolati in più complessi edilizi, dotati di servizi comuni quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione, ed altri locali destinati allo svago, alla ricreazione e alla cura della persona (saune, piscine coperte e simili), nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. L'insediamento deve avere le seguenti caratteristiche:

- (Su) dei servizi comuni non inferiore al 10% della (Su) complessiva;
- almeno il 50% della superficie scoperta deve essere attrezzato con spazi per l'esercizio di pratiche sportive (piscina, campi di tennis e simili), spazi e strutture di ritrovo e svago all'aperto

- *E4 Campeggi, come definiti dalla L.R. n.1/1985 e complessi turistici all'aria aperta.*

L'uso comprende:

- a) le aree attrezzate per la ricettività di cui all'art. 1, c.5 della suddetta LR, suddivise in:
  - piazzole per mezzi di pernottamento mobili (tende, camper, roulotte) di superficie non inferiore a mq 60 ciascuna;

- piazzole di riferimento per bungalow e simili di superficie non inferiore a mq 75. Gli allestimenti fissi dovranno avere una (Su) non superiore a mq 30 ed essere dotati di angolo cottura e servizio igienico con WC, doccia e lavandino;

Ai sensi dello stesso art. 1, c.7, le piazzole per allestimenti fissi non possono superare il 25% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

- b) gli impianti per servizi igienici nella misura minima stabilita dall'art. 5, c.2, p3 della suddetta LR;
- c) gli spazi ad uso ricreativo e parcheggio nella misura minima stabilita dall'art. 5, c.2, p.4 della suddetta LR di mq 8 per piazzola;
- d) eventuali spazi per gli usi *b2.1* e *b2.6* non inclusi al punto precedente;
- e) gli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale.

La (Sc) relativa agli impianti attrezzature e servizi di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 non può superare il 5% della superficie totale del campeggio

- *E5 Alloggi e strutture agrituristiche, come definiti dalla L.R. 26/1994.*

L'uso è previsto in edifici rurali ed è regolato dalla L.R.28 giugno 1994, n.26 e dall'art. 122;

- *E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale, come definiti dalla L.R. 26/1994.*

L'uso previsto è regolato dalla L.R.28 giugno 1994, n.26;

- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast, come definiti dalla L.R. 34/1988 e dalla L.R. 81/99.*

L'uso previsto è regolato dalla L.R.25 agosto 1988, n.34 e dalla L.R. 25 giugno 1999, n.11.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

L'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

- *f.1.1 strade e spazi di sosta;*
- *f.1.2 autostazioni;*
- *f.1.3 sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;*
- *f.1.4 piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni.

#### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

L'uso comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza e simili;

- *G2 Attrezzature cimiteriali.*

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

- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.*

L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la gestione dei rifiuti.

- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*  
comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

## **CAPO 5        TIPI D'INTERVENTO E TIPI EDILIZI**

### **Art.13      Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento**

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito nel successivo articolo.
2. Gli interventi non compresi nei tipi definiti nel successivo articolo non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
4. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal PRG o dai suoi strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il PRG detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle "categorie di tutela" di cui ai successivi artt. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 103, 104.

### **Art.14      Interventi Urbanistici**

1. Si tratta di interventi che comportano cambiamenti dello stato di diritto dei suoli, con eventuali modifiche agli usi alle funzioni e allo stato fisico degli immobili. Essi comprendono:
  - *a.1 - Nuova Urbanizzazione (NU)*
    - a.1.1. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che interessano aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle presenti norme e dagli elaborati di progetto del PRG, il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'Art. 18 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni) e l'eventuale formazione di comparti edificatori.
    - a.1.2. Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi delle presenti norme e del R.E.

- *a.2 - Ristrutturazione Urbanistica (RU)*<sup>3</sup>

a.2.1. Costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, delle unità edilizie interessate, degli isolati, della rete stradale e delle altre opere di urbanizzazione.

a.2.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal PRG gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

## **Art.15 Interventi Edilizi**

1. Si tratta di interventi relativi alle unità edilizie che comportano cambiamenti allo stato fisico degli immobili senza modificare necessariamente lo stato di diritto dei suoli, degli edifici e degli altri manufatti che compongono l'unità edilizia.

2. Le modalità di intervento e le procedure relative ad ognuno dei tipi di intervento appresso specificati sono definite all'interno del vigente R.E. comunale, al quale si rimanda. Tali interventi sono:

- *b1 - Interventi edilizi di 'recupero'*
  - b1.1 - Manutenzione ordinaria (MO)
  - b1.2 - Manutenzione straordinaria (MS)
  - b1.3 – Restauro e Risanamento conservativo (S, Ra, Rb, T)
  - b1.4 - Ristrutturazione edilizia (R, Re)
- *b2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione*
  - b2.1 - Nuova costruzione (NC)
  - b2.3 - Ampliamento (AM)
  - b2.4 - Demolizione (D)

## **Art.16 Altri tipi d'Intervento**

1. Si tratta d'interventi relativi al cambiamento delle destinazioni d'uso degli immobili che comportino o meno cambiamenti dello stato fisico, e alla modificazione morfologica del suolo.

2. Le modalità di intervento e le procedure relative ad ognuno dei tipi di intervento appresso specificati sono definite all'interno del vigente R.E. comunale, al quale si rimanda. Tali interventi sono:

- *c1 - Cambiamenti delle destinazioni d'uso (CD)*
- *c2 - Modificazione morfologica del suolo (MM)*

---

<sup>3</sup> vedi anche a riguardo il R.E. comunale e l'art.36, capoverso A.4) commi 1 e 2 della L.R.47/78 e successive modificazioni.

## **Art.17    Tipi Edilizi**

1. I tipi edilizi esistenti e consentiti nel Comune di Coriano sono i seguenti:

- *Usi residenziali e/o misti*
  - Casa singola isolata;
  - Casa abbinata;
  - Casa a schiera;
  - Edificio a blocco;
  - Edificio in linea;
  - Edificio a torre;
  - Edificio a corte aperta;
  - Edificio a corte chiusa;
  - Edificio composto;
  - Insieme edilizio complesso;
  - Villa rurale di antico impianto;
  - Palazzetto rurale;
  - Casa colonica.
  
- *Usi produttivi e/o commerciali*
  - Capannone;
  - Edificio a corte aperta;
  - Edificio a corte chiusa;
  - Edificio composto;
  - Insieme edilizio complesso.

## CAPO 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

### Art.18 Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di *urbanizzazione primaria* poste a diretto servizio dell'insediamento:
  - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
  - le reti fognanti e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione di energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato di vicinato;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.
2. Sono opere di *urbanizzazione secondaria* tutte le attrezzature, infrastrutture ed impianti che non sono solo a diretto servizio di uno specifico insediamento, ma che rivestono anche un interesse collettivo ed un'utilizzazione pubblica di carattere generale:
  - gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere o di frazione;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - i parcheggi pubblici di interesse generale.
3. Per le aree e gli ambiti pianificati con la Variante 2003, i contenuti dei precedenti due commi sono sostituiti da quanto previsto dal Capo A-5 "Dotazioni Territoriali" dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000; in particolare l'elenco delle "Opere di urbanizzazione primaria" di cui al precedente comma 1. è sostituito da quello contenuto al comma 2. dell'Art.A-23 "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, mentre l'elenco delle "Opere di urbanizzazione secondaria" di cui al precedente comma 2. è sostituito da quello contenuto al comma 2. dell'Art.A-22 "Attrezzature e spazi collettivi" del medesimo Allegato.

### Art.19 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1. Ai fini del PRG i parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi di uso privato (P1);
  - parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P2).
2. In tutti i tipi di parcheggi di cui ai precedenti punti le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq 25.

3. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal PRG o, in attuazione di quest'ultimo, dai Piani Urbanistici Attuativi.
4. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.
5. In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione vanno previsti spazi di parcheggio privato (P1) nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici della tabella successiva. In tale tabella sono riportate anche le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2) da realizzare e cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale all'interno dei PUA e dei PU; tali dotazioni minime sono da rispettarsi, in caso di Nuova Costruzione, AM, D+R e cambio d'uso con aumento di carico urbanistico, anche all'interno delle altre aree a destinazione residenziale, produttiva e terziaria, fermo restando che il calcolo della *Superficie utile (Su)* in caso di applicazione dell' *indice di utilizzazione fondiaria (Uf)* deve essere effettuato sulla *Superficie fondiaria (Uf)* al lordo dei cedenti parcheggi pubblici (P2). Le dotazioni di parcheggi (P1) per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di zona.

<b>Destinazioni d'Uso</b>	<b>P1 (parcheggi privati e/o pertinenziali)</b>	<b>P2 (parcheggi pubblici)</b>
Usi residenziali	10 mq/35 mq Su (min. un posto auto scoperto per ogni unità immobiliare)	1 mq/4 mq Su
Commercio al dettaglio	10 mq/35 mq Su	1 mq/4 mq Su
Pubblici esercizi	10 mq/35 mq Su	1 mq/4 mq Su
Terziario diffuso	10 mq/35 mq Su	1 mq/4 mq Su
Artigianato di servizio	10 mq/35 mq Su	1 mq/4 mq Su
Attrezzature culturali e sedi Rappresentative	10 mq/35 mq Su	1 mq/4 mq Su
Banche e sportelli bancari	10 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	10 mq/100 mq Su	2 mq/2,5 mq Su
Discoteche e attrezzature per la musica di massa	10 mq/35 mq Su	2 mq/2,5 mq Su
Complessi direzionali	10 mq/35 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Strutture vendita alim. 150/400 mq	25 mq/30 mq Sup.vend.	1 mq/2,5 mq Su
Strutture vendita alim. 400/800 mq	25 mq/18 mq Sup.vend.	1 mq/2,5 mq Su
Strutture vendita alim. 800/1500 mq	25 mq/13 mq Sup.vend.	1 mq/2,5 mq Su
Strutture vendita non alim. 150/400 mq	25 mq/40 mq Sup.vend.	1 mq/2,5 mq Su
Strutture vendita non alim. 400/800 mq	25 mq/25 mq Sup.vend.	1 mq/2,5 mq Su
Strutture vendita non alim. 800/1500 mq	25 mq/20 mq Sup.vend.	1 mq/2,5 mq Su
Strutture vendita non alim. > 1500 mq	25 mq/16 mq Sup.vend.	1 mq/2,5 mq Su
Commercio all'ingrosso	10 mq/100 mq Su.	1 mq/2,5 mq Su
Usi produttivi lotti liberi	10 mq/100 mq Su	5% St o Sf
Usi produttivi edifici esistenti	10 mq/100 mq Su	1 mq/4 mq Su



Depositi e magazzini (usi commerciali)	10 mq/100 mq Su	1 mq/2.5 mq Su
Usi alberghieri	10 mq/35 mq Su	1 mq/2,5 mq Su

6. I parcheggi privati (P1) possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile lorda delle autorimesse.
7. Nei casi di impianti sportivi e di impianti per lo sport ed il tempo libero all'aperto, per cui sono richiesti solo parcheggi (P1), questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.
8. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
9. Ove il parcheggio pubblico P2 non si ceda attraverso convenzione, è comunque prescritto l'atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, che impegni il sottoscrittore nei confronti dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione e cessione gratuita dei parcheggi P2 previsti, preliminarmente al rilascio del Permesso di costruire.
10. Per i soli interventi all'interno delle Zone Omogenee "B", è consentita, previo parere favorevole dell'ufficio LL.PP., ai sensi del comma 9 dell'art.46 della L.R. 47/78, come sostituito dall'art.39 della L.R.23/80 e integrato dall'art.18 della L.R.6/95, la monetizzazione dei parcheggi pubblici P2 previsti fino ad una superficie max. di mq 100 in via ordinaria , ed in via straordinaria ed in caso di documentata impossibilità di realizzazione, fino a mq 200.
11. Relativamente alle destinazioni d'uso "Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo" e "Discoteche e attrezzature per la musica di massa", si richiama il comma 4 dell'art.2 della L.R. 35/90, che prescrive che gli standard urbanistici per tali strutture devono essere stabiliti in misura pari al doppio di quelli indicati al quarto comma dell'art. 46 della L.R. 47/78 per gli insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, con la possibilità di una diversa distribuzione interna. Tale dotazione di standard è prescritta, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 35/90, anche per le strutture di cui al presente comma già esistenti.
12. Per le aree e gli ambiti pianificati con la Variante 2003, si richiamano i contenuti del Capo A-5 "Dotazioni Territoriali" dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.
13. Per i soli interventi riguardanti le Zone Omogenee "D" attuabili con intervento edilizio diretto, è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici P2 in applicazione del comma 7., lettera c) dell'Art. A-26 della L.R.20/2000; in tali casi la quota massima per la quale potrà essere richiesta la monetizzazione è fissata in mq 300. Per interventi all'interno delle Zone Omogenee "D" da attuarsi con PU, è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici P2, previo parere favorevole dell'ufficio LL.PP.
14. Negli interventi riguardanti nuovi edifici di civile abitazione e/o artigianali o commerciali distanza dal confine del parcheggio P2 di ml 3,0.

15. Previsione in progetto di due posti auto per ogni appartamento, indipendentemente che siano entrambi in autorimessa chiusa o in posto auto scoperto. A tal proposito si ritengono ammissibili le seguenti disposizioni.
- 15.1. Autorimessa doppia per due posti auto.
- 15.2. Posto auto posizionato sullo scivolo di ingresso all'autorimessa o davanti alla porta della stessa purché sia consentito, se dovuto, lo scorrimento veicolare dei restanti condomini.
- 15.3. Individuazione di posti auto scoperti nell'area, confinante con l'edificio, oggetto di permesso di costruire, purché classificata dal PRG come agricola e/o verde privato, alle seguenti condizioni:
- 15.3.a dimostrata impossibilità materiale di reperire i posti auto all'interno del lotto edificabile;
- 15.3.b pavimentazione in autobloccante o altro materiale non impermeabilizzante;
- 15.3.c recinzione dell'area destinata a posti auto con pali + rete e siepe sempreverde;
- 15.3.d utilizzo della minor quantità possibile di area eccedente al lotto oggetto di intervento.
- 15.4. Nel calcolo dei posti auto possono essere considerati anche i posti auto realizzati come parcheggi pubblici di progetto P2.
16. Nella redazione dei PUA si richiede un posto auto in parcheggio pubblico non inferiore al numero degli appartamenti previsti in progetto, anche se ciò comporta un aumento della superficie di standard di parcheggio pubblico prevista per legge o nelle schede di attuazione dello strumento urbanistico. In tal modo al rilascio dei permessi di costruire è sufficiente la singola autorimessa.

#### **Art. 20 Calcolo degli Standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici ricomprendono le aree e le opere destinate al verde attrezzato e ai parcheggi previsti quali opere di urbanizzazione primaria, nonché le aree e le opere previste quale urbanizzazione secondaria.
2. La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, che obbligatoriamente deve essere prevista e prodotta, è stabilita nella disciplina delle diverse zone omogenee, in relazione alle caratteristiche di ogni singolo intervento trasformativo.
3. Il reperimento delle superfici e/o la realizzazione di alcune specifiche opere di urbanizzazione, ad esclusione della quota di parcheggi pubblici costituenti standards urbanistici, come previsto dal comma 9 dell'art.46 della L.R. 47/78, può avvenire anche al di fuori del lotto di intervento o del perimetro del PUA purché su zone già destinate a tal fine negli elaborati del PRG.
4. Fatto salvo il rispetto della quantità minima globale di superficie a standard prevista per le singole zone omogenee, l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all' art.46 L.R.47/78 in riferimento a specifiche carenze o necessita della zona, dell'ambito territoriale di trasformazione, dell'area di intervento.

5. Per le aree e gli ambiti pianificati con la Variante 2003, si richiamano i contenuti del Capo A-5 “Dotazioni Territoriali” dell’Allegato alla L.R. n. 20/2000..A tal proposito si richiamano altresì sia i contenuti delle norme di zona per le rispettive zone omogenee di appartenenza delle singole previsioni della Variante 2003, sia le Schede dei PUA o dei PU relative agli ambiti della stessa variante, sia il precedente art.19, per il cui combinato disposto già si rispettano le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi prescritte dall’Art.A-24 “Attrezzature e spazi collettivi” dell’Allegato alla L.R.20/2000.

## **CAPO 7        ALTRE DISPOSIZIONI**

### **Art.21      Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale degli indici (If) e (Uf), corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento sulle medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

### **Art.22      Messa in mappa**

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale va conservata una copia della cartografia catastale, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate.
2. Tutte le domande di Permesso di costruire devono contenere l'estratto di mappa catastale con l'individuazione esatta dell'opera progettata e delle aree sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (Sf) o, nel caso di opere in zona agricola, le unità aziendali di pertinenza.
3. All'atto del rilascio del Permesso di costruire tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al primo comma.
4. Le mappe suddette hanno valore per il diniego del Permesso di costruire qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

## **TITOLO 2 - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPO 1 ZONIZZAZIONE**

#### **Art.23 Suddivisione del territorio comunale in ambiti e in zone**

1. Il territorio del Comune di Coriano è suddiviso in ambiti e sistemi territoriali, ulteriormente suddivisi, al loro interno, in Zone Omogenee, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Tali ambiti, sistemi e zone, che ai fini delle previsioni del presente PRG corrispondono a unità urbanistiche, a unità ambientali e a aree di trasformazione, vengono specificati negli articoli seguenti.

#### **Art.24 Ambiti urbani consolidati**

- Zone Territoriali Omogenee "A"- zone storiche, zone culturali ambientali:
  - *unità urbanistiche dei centri storici di Coriano, Sant'Andrea in Besanigo, Ospedaletto, Cerasolo, Mulazzano;*
  - *strutture urbanistiche ed edilizie storiche sparse.*
- Zone Territoriali Omogenee "B": zone edificate a destinazione residenziale e/o mista:
  - *Zone B.0: tessuti consolidati saturi;*
  - *Zone B.1: tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione;*
  - *Zone B.2: tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento;*
  - *Zone B.3: tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità.*

#### **Art.25 Ambiti di trasformazione urbanistica**

- Zone Territoriali Omogenee "C": nuovi insediamenti urbani a destinazione residenziale e/o mista;
  - *Zone C.0: piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione;*
  - *Zone C.1: zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU;*
  - *Zone C.2: zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con piano urbanistico attuativo.*
- Zone Territoriali Omogenee "D": insediamenti specializzati a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale.
  - *Zone D.0: piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione;*
  - *Zone D.1: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione;*
  - *Zone D.2: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento;*

- *Zone D.3: zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU;*
- *Zone D.4: zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con piano urbanistico attuativo;*
- *Zone D.5: zone produttive per distributori di carburante;*
- *Zone D.6 : edifici e insediamenti a destinazione produttiva e turistico ricettiva esistenti in contesto ambientale.*

#### **Art.26     Ambiti territoriali extraurbani**

- *Zone Territoriali Omogenee “E”: zone destinate ad usi agricoli.*
- *Edifici residenziali in contesto rurale;*
- *Zone E.1: zone agricole normali;*
- *Zone E.2: zone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario.*

#### **Art.27     Sistema delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture**

- *Zone territoriali omogenee “F”: zone destinate ad attrezzature di pubblico interesse generale.*
- *F.1 Attrezzature e presidi sanitari;*
- *F.2 Attrezzature per la formazione superiore e professionale;*
- *F.3 Presidi militari e di ordine pubblico;*
- *F.4 Attrezzature pubbliche di interesse comune di rilevanza comunale o sovracomunale;*
- *F.5 Impianti sportivi pubblici di rilevanza comunale o sovracomunale;*
- *F.6 Cimiteri e relative fasce di rispetto;*
- *F.7 Impianti tecnologici;*
- *F.8 Infrastrutture di viabilità e trasporto e relative fasce di rispetto;*
- *F.9 Aree per emergenze e protezione civile.*
  
- *Zone territoriali omogenee “G”: per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento, destinate a servizi, spazi pubblici e collettivi, verde pubblico e parcheggi.*
- *G.1 Attrezzature di interesse collettivo;*
- *G.2 Parcheggi pubblici;*
- *G.3 Verde urbano attrezzato;*
- *G.4 Verde di filtro e/o di collegamento.*
  
- *Infrastutture tecnologiche.*
- *Linee elettriche a 15 Kv;*
- *Linee elettriche a 132 Kv;*
- *Linee elettriche a 220 Kv;*
- *Linee elettriche a 380 Kv;*
- *Reti acquedottistiche di adduzione;*
- *Reti per il trasporto del gas metano.*

## **Art.28    Ambiti di recupero e di riqualificazione urbana, territoriale, ambientale**

1. Il PRG individua ambiti di recupero e di riqualificazione urbana, territoriale, ambientale da assoggettare ad una specifica disciplina degli usi e degli interventi in ragione delle loro peculiarità ambientali, morfologiche e funzionali e della loro importanza strategica rispetto agli obiettivi di riqualificazione degli insediamenti urbani e del territorio comunale.
2. Tali ambiti, delimitati nelle planimetrie di progetto in scala 1:5000, sono i seguenti:
  - *Area urbana di Cerasolo Ausa;*
  - *Ambito territoriale della Comunità di San Patrignano;*
  - *Ambito territoriale della Comunità di Monte Tauro;*
  - *La piattaforma per il trattamento dei rifiuti di Raibano;*
  - *Ambito territoriale del Parco del torrente Marano.*
3. In tali ambiti valgono le prescrizioni relative agli usi ammissibili, i tipi, gli indici, i parametri, le modalità di intervento nonché le altre disposizioni contenute nelle “schede progettuali” allegata alle presenti Norme.

## **Art.29    Sistema del patrimonio paesaggistico-ambientale**

- Unità di paesaggio;
- Corsi d'acqua;
- Zone di tutela dei corsi d'acqua (aree esondabili);
- Prescrizioni degli assetti idrogeologici;
- Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
- Invasi e bacini d'acqua;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- Sistema dei crinali;
- Aree soggette a vincolo idrogeologico;
- Assetto geomorfologico;
- Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico;
- Aree boschive e/o destinate a rimboscimento;
- Aree cespugliate e/o a bassa giacitura;
- Zone di tutela e di ricomposizione del verde di filtro e di connessione;
- Progetti di tutela, recupero e valorizzazione;
- Percorsi ciclo-pedonali e percorsi ippici di interesse ambientale;
- Viabilità panoramica;
- Tutela del verde urbano;
- Potenziamento del verde urbano;
- Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo.

## **AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

### **CAPO 2        ZONE OMOGENEE “A”**

#### **Art.30        Criteri generali per la Zona Omogenea “A”**

##### 1. Individuazione

1.1. Le zone di interesse storico, culturale e ambientale sono costituite:

- *dai centri storici di Coriano, Sant’Andrea in Besanigo, Ospedaletto, Cerasolo, Mulazzano, come perimetrati nelle tavv. P.Z. in scala 1:2000, contenenti la disciplina particolareggiata del Centro Storico;*
- *dalle strutture urbanistiche ed edilizie storiche sparse perimetrare nelle tavv. P.S.Z. in scala 1:5000, contenenti la disciplina particolareggiata a riguardo.*

1.2. Tale disciplina particolareggiata definisce per ogni unità edilizia le destinazioni d’uso ammissibili, le categorie di tutela e le modalità di attuazione degli interventi.

##### 2. Unità minime d’intervento

2.1. Per gli interventi edilizi, l’unità minima di intervento coincide, ad eccezione dei casi esplicitamente indicati nelle tavole di progetto per i quali è richiesto l’intervento urbanistico preventivo con:

- *La “unità immobiliare” di cui al precedente art.10, comma 22, numero 1, per i seguenti tipi di interventi definiti dal R.E. comunale: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Mutamento di destinazione d’uso;*
- *la “unità edilizia” di cui al precedente art.10, comma 22, numero 2, per per i seguenti tipi di interventi definiti dal R.E. comunale: Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione.*

2.2. Nelle unità di intervento le trasformazioni ammissibili sono regolate dalla disciplina degli usi e dalle “categorie di tutela” assegnate ai singoli edifici.

2.3. Qualora gli interventi, eccedenti la manutenzione straordinaria, interessino gli spazi scoperti di pertinenza riguardanti più unità edilizie, i progetti relativi a ciascuna delle unità di intervento interessate devono essere estesi anche a tali spazi di pertinenza secondo le indicazione e le prescrizioni fornite dalla presente normativa

2.4. Ai sensi dell’art.15, punto 7 della L.R. 6/95, le rettifiche dovute ad errori materiali nell’individuazione planimetrica degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza vengono approvate dal Consiglio Comunale.

##### 3. Attuazione degli interventi e unità di intervento

3.1. Nella Zona territoriale Omogenea “A” l’attuazione del PRG avviene per intervento edilizio diretto, ad esclusione delle aree indicate nelle tavole del PRG assoggettate a PUA.



- 3.2. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria o straordinaria devono riguardare l'intera unità minima di intervento come definita al precedente punto 2.1., o i comparti individuati nelle planimetrie di progetto, nonché le aree scoperte di pertinenza, anche se non individuate graficamente nell'unità minima di intervento in dette tavole.
- 3.3. Gli interventi Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi di Manutenzione Straordinaria che comprendono anche opere esterne devono comunque essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze.
- 3.4. La perimetrazione delle unità di intervento può essere modificata in sede di progetto, sulla base di un rilievo più esatto dello stato di fatto e della tipologia originaria. In questo caso si possono verificare conseguenti modificazioni nei limiti fra una categoria di tutela e un'altra.

### **Art. 31 Destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea "A"**

Le destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea "A", elencate di seguito nel presente articolo, non possono essere sempre compresenti all'interno di una medesima unità fondiaria, in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare l'uso d2.2 è incompatibile con gli usi A1, A2, A3, E1.

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:
  - b1.1 Direzionale diffuso e non specializzato
  - b1.2 Direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:
  - b3.1 Servizi per la persona.
  - b3.2 Servizi per la casa.
  - b3.3 Altri servizi.
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:
  - b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base.
  - b4.3 Attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.
  - b4.5 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti).

#### D) Funzioni agricole

- *D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo).*
- *D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali nei soli seguenti sottotipi:*
  - *d2.1 Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione*
  - *d2.2 Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda (ad esclusione delle Zone A ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato).*

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- *E1 alberghi e pensioni.*
- *E5 Alloggi e strutture agrituristiche.*
- *E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale.*
- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

#### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;*
- *G2 Attrezzature cimiteriali;*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### **Art. 32    Categorie di tutela**

1. Le “categorie di tutela” indicano gli obiettivi e le modalità degli interventi da attuarsi secondo le “categorie” e “sottocategorie d'intervento” di cui all'art. 36 della LR n. 47/1978 (elencate nel R.E. comunale), sulla base delle caratteristiche tipologiche e del valore storico-testimoniale dell'unità edilizia, nonché del suo inserimento nel contesto urbano.
2. Qualora in una singola unità di intervento siano attribuiti “categorie di tutela” diverse a edifici o parti di edifici diverse, le aree di pertinenza comuni si intendono soggette al grado di tutela più restrittivo.
3. Nelle tavole di progetto sono indicate, per ciascun edificio, le categorie di tutela alle quali devono essere assoggettati gli interventi. Le “categorie di tutela” sono così definite conformemente alle “categorie e sottocategorie di intervento” di cui all'art.36 della L.R.47/78:

A1:    “Tutela integrale”;

A2.1: “Tutela con risanamento”;

A2.2 e A2.3: “Tutela con ripristino e ristrutturazione”;

A3: “Riqualificazione mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia”;

A4: “Riqualificazione mediante ristrutturazione fondiaria e sostituzione edilizia”

In taluni casi, nelle planimetrie vengono individuate aree scoperte che sono di pertinenza.

### **Art. 33 Categoria di tutela “A1 - Tutela integrale”**

1. La categoria di tutela “A1 - tutela integrale” viene attribuita ad edifici di grande pregio architettonico e/o di preminente interesse storico-testimoniale che rappresentano una particolare emergenza nel tessuto e costituiscono un elemento strutturante della morfologia urbana.

2. Gli obiettivi consistono nella conservazione dell’integrità architettonica e tipologica, e nella valorizzazione del ruolo di emergenza nel tessuto urbano senza alcuna modifica ai sedimi, agli allineamenti, alle volumetrie, ai caratteri costruttivi e agli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.

Con riferimento all’art. 36 della LR n. 47/1978, sono prescritti gli interventi compresi nella categoria del *Restauro Scientifico* (A1) con l’obiettivo conservare l’integrità architettonica e tipologica degli edifici, di valorizzarne il ruolo di emergenza nel tessuto urbano, senza alcuna modifica del sedime, degli allineamenti, della volumetria, dei caratteri costruttivi e degli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.

3. La categoria di tutela A1 comporta interventi qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico con la categoria di intervento (S). Gli interventi debbono consistere in un insieme sistematico di opere che consentano gli usi compatibili con il rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell’impianto tipologico e distributivo, degli elementi architettonici, stilistici e artistici. Essi prevedono:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica delle parti dell’edificio eventualmente manomesse da interventi incongrui;
- la conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza.

b) il consolidamento delle strutture, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi:

- murature portanti, sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- solai e volte;
- scale;
- tetto.

c) la eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all’impianto storico e agli ampliamenti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
4. Gli interventi sono sottoposti a concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, e a concessione edilizia gratuita nei casi previsti dalla legge.

**Art. 34 Categoria di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento" - Categorie di tutela "A2.2 e A2.3"- Tutela con ripristino e ristrutturazione**

1. Categoria di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento"

1.1 Viene attribuito ad edifici di minor pregio architettonico e interesse storico-testimoniale che tuttavia costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico. Essi presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato, e risultano significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche architettoniche.

1.2 Gli obiettivi sono analoghi a quelli del caso precedente e non consentono alcuna modifica dei sedimi, degli allineamenti, delle volumetrie e dell'impianto tipologico, se non per motivi di adeguamento funzionale a destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali o di servizio.

1.3 Con riferimento all'art. 36 della LR n. 47/1978, nella categoria di tutela A2.1 sono prescritti gli interventi della categoria (Ra) - *Restauro e risanamento conservativo tipo A* e precisamente:

- a) la valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; sui fronti esterni non sono ammesse nuove aperture per realizzare garages al piano terreno dell'edificio, e sono ammesse modifiche alle aperture esistenti per le attività commerciali solo nel rispetto delle presenti norme.
  - la rimozione dai fronti esterni e interni degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme.
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni e degli elementi strutturali esistenti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione esclusivamente delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali di interesse storico:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto.

Non è ammesso in alcun caso il cambiamento delle quote dei solai, delle linee di gronda e di colmo delle coperture.

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
  - e) il recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità minime di intervento attraverso l'eliminazione di opere incongrue eventualmente esistenti e la realizzazione o ripristino di sistemazioni che valorizzino gli aspetti urbanistici e architettonici degli edifici.
- 1.4 Gli interventi sono sottoposti a concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, e a concessione edilizia gratuita nei casi previsti dalla legge.

## 2. Categorie di tutela "A2.2 e A2.3" - Tutela con ripristino e ristrutturazione

2.1 Tale categoria di tutela viene attribuita ad edifici il cui pregio architettonico e i cui valori storico-testimoniali sono stati compromessi da interventi in epoca recente ma che presentano tuttora caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato. Lo stesso grado di tutela è attribuito anche ad edifici di modesta qualità architettonica e di scarso interesse storico che tuttavia risultano compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano o a unità edilizie fatiscenti e parzialmente demolite di cui è possibile la individuazione della loro organizzazione tipologica originaria.

2.2 Gli obiettivi dell'intervento consistono nella conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli elementi di pregio architettonico e di interesse storico-testimoniale residui, nel ripristino degli elementi tipologici e architettonici compromessi, nonché nella valorizzazione dei caratteri morfologici di continuità rispetto al contesto dell'isolato.

2.3 Con riferimento all'art. 36 della LR n. 47/1978, la categoria di tutela A2.2 si attua attraverso la sottocategoria d'intervento (Rb) – *Restauro e risanamento conservativo di tipo B*.

2.4 Il grado di tutela A2.2 prevede comunque:

- a) la valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici di interesse storico residui:
  - il riordino funzionale dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni e blocchi scale;
  - il mantenimento e ripristino dei sedimi, dei volumi edilizi e dei rapporti morfologici fra edifici ed aree scoperte;
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti di interesse storico ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finiture congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc );
  - la rimozione dai fronti visibili dagli spazi pubblici degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme.
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti di interesse storico ancora esistenti e per gli eventuali elementi di particolare valore stilistico;
- b) il consolidamento delle strutture esistenti e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento

funzionale e morfologico delle aree scoperte, fatti salvi i volumi condonati passati all'interno delle proprietà.

- d) la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio caratterizzate da opere incongrue e la esecuzione di opere capaci di valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle unità edilizie nel loro insieme nonché delle aree scoperte;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2.5 Con riferimento all'art. 36 della LR n. 47/1978, la categoria di tutela A2.3 si attua attraverso la sottocategoria d'intervento (T) – *Ripristino tipologico*.

2.6 Il grado di tutela A2.3 prevede comunque:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino e il mantenimento della forma, 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.

2.7 L'intervento non può comportare in alcun caso la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di parti di esso se non nel caso di cui al comma 4, lettera d) nè l'aumento del Vu preesistente.

2.8 In caso di demolizione delle superfetazioni di cui al comma 4, lettera c), il volume corrispondente non può in alcun caso essere recuperato, neppure attraverso modifiche degli allineamenti di gronda precedenti all'intervento.

2.9 Nella categoria di tutela A.2.2 è ammessa l'apertura di nuove finestre purchè congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti. E' ammesso l'ampliamento di aperture preesistenti per realizzare vani commerciali o garages, nell'ambito di un progetto esteso all'unità minima di intervento, nel rispetto delle presenti norme e purchè venga salvaguardata l'unitarietà architettonica del prospetto.

2.10 Ove le altezze interne dei vani abitabili non raggiungano la misura minima di m 2,70 è consentito anche lo spostamento di quota dei solai con il corrispondente adeguamento della linea di gronda .

2.11 Nelle unità edilizie con categoria di tutela A2.2 e A.2.3 sono comunque ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art. 35 Categoria di tutela “A3 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia”**

1. Viene attribuito ad edifici senza alcun pregio architettonico e/o che hanno perso completamente i valori storico-testimoniali a seguito di interventi in epoca recente. In tale categoria rientrano edifici che non presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa oppure edifici recenti costruiti su sedimenti storici che tuttavia rappresentano un elemento di rottura nel contesto urbano per i caratteri delle volumetrie, degli allineamenti di gronda, dell'impianto tipologico, delle aperture, delle finiture, delle recinzioni. La categoria

di intervento riguarda anche gli spazi già edificati e ora liberi da edifici, per i quali è necessario ricostituire la configurazione edilizia originaria.

2. Gli obiettivi dell'intervento debbono consistere in un ripristino della continuità e/o della coerenza morfologica dell'isolato, attraverso interventi di ristrutturazione totale, di demolizione con ricostruzione o di ricostruzione.
3. Con riferimento all'art. 36 della LR n. 47/1978, la categoria di tutela A3 si attua attraverso le sottocategorie d'intervento (R) -*Ristrutturazione edilizia e (Re) – Ripristino edilizio*.
4. La categoria di tutela A3 comporta:
  - a) il rispetto delle sagome e dell'involucro dell'edificio preesistente, senza alcun incremento della (Su) e del (Vu), e comunque il rispetto del sedime e delle altezze massime eventualmente indicate per i diversi fronti edilizi nella planimetria di progetto;
  - b) il rispetto degli allineamenti dei fronti edilizi e di gronda indicati dalle norme generali e specifiche per gli interventi di cui successivi articoli.
5. Valgono comunque le seguenti prescrizioni:
  - l' altezza massima dell' edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto;
  - la copertura dell' edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell' edificio contiguo più alto;
  - nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell' edificio sia superiore a 8 m, la distribuzione interna deve articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
  - gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore;
  - è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in ferro e vetro e finiture in materiali plastici;
  - le strutture verticali devono essere realizzate in muratura (è consentita la realizzazione della struttura portante intelaiata in c.a.), con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
  - le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
  - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena' verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l'esclusione di 'fantasie' finto antico, ecc.);
  - i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala almeno 1:25. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poichè si intende con questa normativa stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi.
6. Gli interventi dovranno essere estesi all'intera unità edilizia e alle relative pertinenze; essi sono comunque sottoposti a concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, e a concessione edilizia gratuita nei casi previsti dalla legge.
7. Le superfici necessarie per soddisfare gli standard di parcheggio pubblico, richiesti dalla LR 47/1978 nella misura di mq.3 ogni 30 mq di (Su), possono essere reperite anche all'esterno

dell'area interessata dall'intervento purchè all'interno delle aree a ciò destinate dal Piano dei Servizi, ovvero essere monetizzate.

8. Ai proprietari degli immobili é consentito, ai sensi dell'Art.9 della Legge 24 marzo 1989, n.122, realizzare parcheggi privati P1 da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nel sottosuolo degli stessi immobili ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati; in caso di realizzazione di tali parcheggi é altresì consentito realizzare le rampe o scivoli di accesso agli stessi, nel rispetto delle distanze di cui ai punti 8. e 13. del comma 21 – *Distanze* del precedente Art.10 Parametri urbanistici e edilizi.

### **Art. 36 Categoria di tutela “A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica”**

1. La categoria di tutela A4 viene attribuita a edifici o a complessi di edifici che rappresentano elementi di disturbo e di rottura nel contesto urbano in quanto alterano sensibilmente la struttura morfologica degli isolati e del tessuto urbano. In tale categoria rientrano anche quegli edifici (annessi alla residenza, box, garage, ecc.) che, alterando i rapporti tra edificato e spazi aperti pubblici e privati, rappresentano un elemento di degrado ambientale, morfologico e funzionale.
2. Gli obiettivi consistono in una rimozione di tali fattori di degrado, nel ripristino di un rapporto tra edificato e spazi aperti che risulti congruente con l'impianto morfologico e con i valori storico-testimoniali dell'isolato e del contesto urbano, attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione morfologica;
3. ai sensi dell'art. 36, LR n. 47/1978, nella categoria di tutela A4 sono previsti gli interventi della categoria *A.4 - Ristrutturazione urbanistica* che comprendono la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici eventualmente specificati nelle planimetrie di progetto e contenute nelle presenti norme.
4. Per le sole unità edilizie con le destinazioni d'uso A), B), C) e D) di cui all'art 11 , il tipo d'intervento prevede la ricostruzione, anche totale, dell'unità edilizia, con ristrutturazione fondiaria ed (If) inferiore o pari a 5 mc/mq. In tal caso, gli interventi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi volumi debbono essere realizzati all'interno dei sedimi massimi e nel rispetto degli allineamenti e delle altezze eventualmente indicate nella tavola di progetto. Qualora manchino tali indicazioni, essi dovranno essere allineati lungo il fronte strada;
  - qualora non sia esplicitamente indicata nella tavola di progetto, l' altezza massima dell' edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto; mentre in caso di edificio a blocco isolato, essa non può superare comunque i 12 m..
  - la copertura dell' edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere, in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell' edificio contiguo più alto.
  - nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell' edificio sia superiore a 10 m, la distribuzione interna deve articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
  - gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore;



- è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in ferro e vetro e finiture in materiali plastici.
5. In ogni caso, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
    - le strutture verticali devono essere realizzate in muratura (è consentita la realizzazione della struttura portante intelaiata in c.a.), con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
    - le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
    - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a ‘persiana’ o a ‘imposta piena’ verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l’esclusione di ‘fantasie’ finto antico, ecc.);
    - i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala almeno 1:10. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poichè si intende con questa normativa stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi.
  6. La categoria di tutela A4 prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici dell’isolato mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione delle aree liberate. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono prendere comunque in considerazione l’intera area di pertinenza, anche se relativa a più unità edilizie.
  7. In attesa dell’intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili esclusivamente interventi MO e MS.

## **Art. 37 Criteri generali per gli interventi edilizi nella Zona Omogenea “A”**

### 1. Interventi sulle murature e tinteggiature

1. Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi è comunque prescritto il ripristino, consolidamento e rifacimento delle murature in mattoni a mano a faccia a vista con sagramatura, oppure in mattoni pieni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l’uso di intonaci plastici e di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.).
2. I colori da usarsi nelle tinteggiature devono essere riferiti:
  - alla valutazione globale di un tratto della strada nella quale è inserito l’edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l’ambiente;
  - al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
3. La realizzazione delle diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche dell’ambiente locale, deve essere eseguita sulla base delle seguenti indicazioni:
4. Sono fatte salve le competenze della Soprintendenza ai Monumenti a fornire specifiche e diverse prescrizioni.

## 2. Coperture degli edifici e aperture sulle coperture

1. Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi è comunque prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole a canale in cotto con pendenza non superiore al 30%. Non è ammesso l'uso di tegola alla marsigliese, nè di altri elementi non di cotto.
2. Non sono ammesse coperture a terrazzo o la realizzazione di terrazzini incassati nelle falde, salvo che nelle categorie di tutela A2.3 e A3 per porzioni limitate e non visibili da spazi pubblici.
3. I comignoli dovranno essere costruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali.
4. Sono vietate modifiche delle falde dei tetti, e spostamenti anche modesti delle linee di gronda e dei cornicioni esistenti negli edifici di categoria A1 e A2; negli edifici di categoria A3 sono ammesse modifiche dei coperti per adeguarli alle prescrizioni del presente punto ove non lo fossero.
5. In tutte le categorie di tutela, nelle falde dei tetti è ammessa l'apertura di lucernai a raso, esclusivamente per dare luce a sottotetti che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.
6. Non è mai ammessa la costruzione di abbaini sopraelevati sulle falde.

## 3. Ascensori, montacarichi e corpi tecnici

1. In tutte le categorie di tutela la realizzazione di Volumi tecnici (Vte) per eventuali ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non compromettano:
  - le strutture portanti principali con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc..;
  - la sagoma e le caratteristiche architettoniche dei fronti;
  - il profilo altimetrico delle coperture.In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti.

## 4. Aperture su pareti esterne

1. In tutte le categorie di tutela, per le pareti esterne nelle quali si vogliano prevedere nuove bucaure, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, salve le indicazioni previste per le singole categorie di tutela.
2. E' ammesso il ripristino di aperture originarie che siano state tamponate. Tranne che per la Categoria di Tutela A3, non si prevede possibilità di nuove aperture al piano terra salvo che per comprovati motivi di sicurezza.

## 5. Elementi architettonici isolati ed elementi di arredo urbano

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati e particolari decorativi di interesse storico e pregio artistico o testimoniale quali: lapidi, edicole sacre, capitelli, e simili.
2. Le insegne relative agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati, non dovranno essere di materiali traslucidi e dovranno

essere in preferenza contenute all'interno del vano murario delle aperture delle attività stesse; è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purchè di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura. In tutti gli altri casi non sono ammesse nuove insegne commerciali applicate sulle facciate; sono inoltre escluse nuove insegne a bandiera.

3. I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammessi altri materiali a condizione che si conformino ai colori e all'aspetto di quelli tradizionali.
4. Le targhe di uffici, uffici professionali, servizi pubblici, ecc., dovranno per dimensioni e materiali usati essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite, con esclusione di materiali sintetici.
5. Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici, a giudizio della Commissione Edilizia.
6. Le antenne TV in caso di intervento su un'unità minima di intervento, come definita dal piano, dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per le diverse unità immobiliari interessate all'intervento stesso.

### **CAPO 3 ZONE OMOGENEE B: ZONE EDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA**

#### **Art. 38 Definizione e sottozone**

1. Le zone omogenee B comprendono parti di territorio interamente urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate, di recente impianto, e a prevalente, ma non esclusiva, destinazione residenziale.
2. Le zone omogenee B sono articolate nelle seguenti sottozone, in relazione alle caratteristiche morfologico-funzionali degli insediamenti esistenti e al tipo di interventi di trasformazione ammessi:
  - *B0 "tessuti consolidati saturi": comprendono le aree urbane di recente impianto, sostanzialmente sature, urbanizzate ed edificate generalmente in epoca precedente al PRG 1988;*
  - *B0V "tessuti consolidati saturi in Art. 22 PTCP": comprendono le aree urbane di recente impianto, sostanzialmente sature, poste all'interno delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui all'Art.22 del PTCP, nelle quali operano le previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PTPR;*
  - *B1 "tessuti consolidati a destinazione residenziale mista e/o residenziale di riqualificazione": comprendono le aree urbane sature o in corso di saturazione nelle quali il PRG intende favorire interventi di riconversione funzionale e trasformazione edilizia;*
  - *B2 "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento": comprendono le aree urbane di più recente impianto, completamente urbanizzate ma non ancora sature, che presentano lotti interstiziali liberi o aree inedificate.*
  - *B3 "tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità".*
  - *BV "aree destinate a verde privato": destinate ad aumentare la dotazione di verde privato delle unità fondiari cui ineriscono.*

## **Art. 39 Norme generali per le Zone Omogenee “B”**

### 1. Attuazione del PRG

1. Il Piano Regolatore Generale si attua di norma, nelle Zone Omogenee “B”, attraverso intervento edilizio diretto.
2. Per quelle aree, incluse o limitrofe a zone in tutto o in parte edificate, di superficie superiore a 3000 mq, anche costituite da più lotti la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l’integrazione di opere di urbanizzazione é prevista la redazione del P.U. (Piano di Utilizzo) la cui redazione é esplicitata nell’art. 113 delle presenti Norme.

### 2. Funzioni ammissibili

- 2.1. Nelle Zone Omogenee “B” sono consentiti i seguenti usi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato
  - b1.2 direzionale specializzato
- B2 Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi (nel limite di mq 100 di Su)
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti).
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni
- E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- G4 Opere per la tutela idrogeologica
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- G6 Aree per emergenze e protezione civile

2.2. Ulteriori usi sono consentiti solo se legittimamente in essere alla data di adozione del presente PRG.

#### 3. Standards urbanistici

1. Il PRG garantisce, nelle Zone Omogenee “B” - Zone edificate a destinazione residenziale e/o mista, la verifica della dotazione di standard relativamente al patrimonio edilizio esistente.
2. Contemporaneamente agli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente o nel caso di edificazione su aree libere, nel caso tali interventi determinino un aumento del carico urbanistico, come definito all’art. 10, comma 8. Carico Urbanistico, si dovrà procedere all’adeguamento della dotazione di standards nella misura definita all’interno delle singole norme di zona.
3. In caso di intervento all’interno delle Zone Omogenee “B” attuato attraverso PUA, la dotazione di parcheggi pubblici da realizzare e cedere contestualmente all’intervento dovrà comunque essere non inferiore a 5 mq ogni 25 mq di (Su).

#### 4. Distanze tra edifici

1. La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, nelle nuove costruzioni (NC) non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
2. Negli ampliamenti (AM), qualora non avvengano in aderenza, non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
3. Nelle sopraelevazioni (AM), per la sola porzione di nuova costruzione (NC), non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
4. Ai sensi dell’applicazione del presente comma, con la precisazione che vanno comunque osservate le norme del Codice Civile, si precisa quanto segue:
  - con il termine “pareti” devono intendersi quegli elementi dell’edificio che determinano Superficie Utile (Su) ed incidono sulla consistenza del volume Utile (Vu) del fabbricato, e non quindi sporti aventi caratteristiche decorative ed ornamentali o portici aperti;
  - con il termine “pareti finestrate” devono intendersi, a norma dell’art.900 del Codice Civile, le pareti dotate di aperture di qualsiasi tipo (luci e vedute);
  - con il termine “pareti antistanti” si identificano le porzioni di pareti di edifici che si fronteggiano; da tale categoria andranno escluse le porzioni di pareti che fuoriescano lateralmente rispetto alle pareti antistanti.

### 5. Distanze dai confini e dalle strade

1. Distanze dai confini di proprietà (D1): nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti non può essere inferiore a 5 m, o a confine per le murature in aderenza. Nelle sopraelevazione, qualora non avvengano in corrispondenza delle murature preesistenti, non può essere inferiore a 5 m.
2. Distanza dal ciglio della strada (D2): non può essere inferiore a 5 m, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del PRG.

### 6. Pertinenze

1. I garage, qualora non sia possibile riconvertire locali accessori, possono essere realizzati “UNA TANTUM” purchè nel rispetto delle distanze dal ciglio della strada ed a condizione che l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superi 1 mq/mq, fino al raggiungimento delle seguenti dotazioni:
  - mq 18 di superficie coperta, corrispondente a n.1 posto macchina, per alloggi inferiori a 90 mq di superficie utile;
  - mq 28 di superficie coperta, corrispondenti a n.2 posti macchina, per alloggi esistenti superiori a 90 mq. Tale limite va assunto anche nei casi in cui sia già presente una dotazione di garage inferiore a n.2 posti macchina e per la quale si richieda l'adeguamento.
2. L'altezza massima dei garages non può superare i m 3 se con copertura a falda inclinata, e i 2,70 se con copertura piana.
3. I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici degli edifici esistenti, recuperando le tecniche ed i materiali costruttivi. Possono costituire un corpo separato dall'edificio principale solo per comprovata irrealizzabilità costruttiva o distributiva.

### 7. Tutela dall'inquinamento acustico

1. Nei casi in cui il PRG preveda contiguità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5 dbA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L.n.447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista, tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia cuscinetto inedificata non inferiore a ml.30, o di ampiezza diversa se ritenuta compatibile con le predette disposizioni di legge dai competenti Servizi A.U.S.L. - A.R.P.A., ed espressamente indicata in sede di formulazione del parere sui PUA o di rilascio del “nullaosta” sul permesso di costruire, ai sensi della L.R.n.31/2002 e s.m..

## **Art. 40 Sottozone B0: “tessuti consolidati saturi”**

### 1. Tipi edilizi consentiti

1. In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
2. In caso di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, i seguenti tipi edilizi:

- Casa singola isolata;
- Casa abbinata;
- Casa a schiera;
- Edificio a blocco;
- Edificio in linea;
- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa.

## 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0.67 \text{ mq/mq}$  (eccettuato quanto prescritto al seguente comma 3., punto 3.)
- $H_m. \text{ max} = 10.50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

## 3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone B0 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PUA nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PUA stesso.

2. Nella frazione di Sant'Andrea in Besanigo è presente, evidenziato con idonea grafia nelle tavole P.Z.2 in scala 1:2000 e P.S.Z.3 in scala 1:5000, un ambito interessato dal tracciato di un elettrodotto da 132 Kv, che ricomprende una sottozona B0 ed una sottozona B2 di cui al successivo Art.42; la superficie utile (Sf) risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) nella sottozona B2, che è inedificabile per la presenza dell'elettrodotto, potrà essere realizzata all'interno della predetta sottozona B0; la delimitazione fra le due sottozone non costituisce confine ai fini dell'applicazione delle Distanze di cui all'art.10, comma 21. delle presenti norme.
3. Nella frazione di Cerasolo, all'interno dell'ambito interessato da una frana in parte attiva, in parte quiescente, identificato oltre che con la retinatura delle Zone B0 anche con ulteriore idonea grafia nelle tavole P.Z.6 e P.Z.7 in scala 1:2000 e P.S.Z.1 in scala 1:5000, sugli esistenti fabbricati costituenti il PEEP sono consentiti, se ricadenti in frana attiva, gli interventi di cui all'art.15, comma 2, lettera d) del P.A.I. in salvaguardia e, se ricadenti in frana quiescente, gli interventi di cui all'art.94 punto 2, comma 2, delle presenti N.d.A.

## **Art. 40 bis      Sottozone B0V: "tessuti consolidati saturi in Art. 22 PTCP"**

### 1. Tipi edilizi consentiti

1. In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
2. In caso di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, i seguenti tipi edilizi:
  - Casa singola isolata;
  - Casa abbinata;
  - Casa a schiera;

- Edificio a blocco;
- Edificio in linea;
- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa.

## 2. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = esistente, salvo quanto di seguito specificato:
  - a) possibilità di ampliare le singole unità immobiliari esistenti (senza formazione di nuove unità immobiliari) fino a  $(Su) = 140$  mq ciascuna, se a funzione abitativa *AI Residenza*, ed Uf max = 1,5 mq/mq;
  - b) possibilità di aumento del numero di unità immobiliari destinate a funzione abitativa *AI Residenza* fino a  $(Su) = 280$  mq massima complessiva, ed Uf max = 0,50 mq/mq;
- Hm. max = 10.50 m
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

## 3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone B0V in località Sant'Andrea in Besanigo evidenziate con specifica grafia nella tavola P.Z.2 in scala 1:2000 e nelle tavole P.S.Z.3 e P.S.Z.4 in scala 1:5000 sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC, fermo restando che gli interventi di ampliamento AM sono comunque consentiti, fino ad un aumento massimo dell'80% rispetto alla superficie utile esistente, anche se comportanti un aumento del volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale e se costituenti interventi pertinenziali, purchè con Uf max = 0,35 mq/mq.
2. Nelle sottozone B0V è sempre consentito l'intervento diretto con le seguenti modalità di intervento: MO, MS, Ra, Rb, R, AM, D + NC.

## **Art. 41 Sottozone B1: "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione"**

### 1. Tipi edilizi consentiti

1. In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
2. In caso di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, i seguenti tipi edilizi:
  - Casa singola isolata;
  - Casa abbinata;
  - Casa a schiera;
  - Edificio a blocco;
  - Edificio in linea;
  - Edificio a torre;
  - Edificio a corte aperta;
  - Edificio a corte chiusa.



## 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0.5 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10.50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

## 3. Attuazione degli interventi.

1. E' sempre consentito l'intervento diretto su singola unità edilizia salvo quanto previsto al seguente punto.
2. Interventi di riqualificazione edilizia attraverso PUA:
  - a) Nelle zone B1, l'intervento urbanistico si attua, ove previsto, attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente, riguardanti perimetri individuati nelle tavole di progetto del PRG come PUA di iniziativa pubblica o privata.
  - b) Nel PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti nei casi di cui all'art 39, comma 3, o all'art. 19, comma 5, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt. 100 e 101.
  - c) Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA valgono gli indici ed i parametri sopra riportati per le sottozone B1 con la possibilità delle seguenti variazioni:
    - $(Su) = (Su)$  esistente incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle  $(Su)$  con usi *b2.1, b2.2, b2.6, b4.3, b4.5, b4.6, E1*;
    - $(Su) = (Su)$  esistente incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle  $(Su)$  con usi *A, B1, B3*;
    - $H = H$  dell'edificio più alto esistente nel comparto.
    - allineamenti: i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.
3. Nelle sottozone B1 in località Fornace evidenziate con specifica grafia nelle tavole P.Z.1 in scala 1:2000 e P.S.Z.7 in scala 1:5000 sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC, fermo restando che gli interventi di ampliamento AM sono comunque consentiti, fino ad un aumento massimo dell'80% rispetto alla superficie utile esistente, anche se comportanti un aumento del volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale e se costituenti interventi pertinenziali, purchè con  $U_f \text{ max} = 0,35 \text{ mq/mq}$ .

4. Nella sottozona B1 in località Cerasolo sul lato sud-est della SP n.49, come evidenziato con idonea grafia nelle tavole P.Z.6 e P.Z.7 in scala 1:2000, ai sensi dell'Art.41, comma 4. della L.R.20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all'Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A -V Dotazioni territoriali del detto Allegato, le aree prospicienti al lotto edificabile destinate dalla Variante 2003 all'allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell'art.47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici degli atti abilitativi contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonchè quelli di immissione sulla SP n. 49.

**Art. 41 BIS Sottozone B1R “zone urbane prevalentemente residenziali Ambito di Ricocentazione produttiva Raibano”**

Area ricadente nella Variante Parziale “Riconcentrazione attività produttive Raibano-Accordo di programma” Norme di Attuazione allegate alla delibera C.C. n. 18 del 26/05/2005 ex art 6.

1. Tipi edilizi consentiti

1. In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
2. In caso di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono consentiti i seguenti tipi edilizi:
  - Casa singola isolata;
  - Casa abbinata;
  - Casa a schiera;
  - Edificio a blocco;
  - Edificio in linea;
  - Edificio a torre;
  - Edificio a corte aperta;
  - Edificio a corte chiusa.

2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0.50 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10.50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19 (Prg-97)
- P.2 = vedi art. 19 (Prg-97)

3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone Art. 41 BIS l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell' art. 113.
2. Vedi all'art. 39 *Norme generali per le zone omogenee “B”* delle NTAPRG 97 – Variante Generale approvata delibera GP n. 154 del 29.07.2003, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento alle norme Tecniche di Attuazione di cui alla Variante Generale al PRG 97 redatte dall'Arch. Marco Zaoli, approvato con deliberazione di G.P. n 154 del 29/07/2003 .

**Art. 42 Sottozone B2: “tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento”**

1. Tipi edilizi consentiti

1. In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.

2. In caso di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono consentiti i seguenti tipi edilizi:
  - Casa singola isolata;
  - Casa abbinata;
  - Casa a schiera;
  - Edificio a blocco;
  - Edificio in linea;
  - Edificio a torre;
  - Edificio a corte aperta;
  - Edificio a corte chiusa.

### 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0.35 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10.50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

### 3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone B2 è consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell' art. 113.
2. Nelle sottozone B2 in località Cavallino evidenziate con specifica grafia nella tavola P.S.Z.6 in scala 1:5000 sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC, fermo restando che gli interventi di ampliamento AM sono comunque consentiti, fino ad un aumento massimo dell'80% rispetto alla superficie utile esistente, anche se comportanti un aumento del volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale e se costituenti interventi pertinenziali, purchè con  $U_f \text{ max} = 0,35 \text{ mq/mq}$ ; nella sottozona B2 in località Cerasolo evidenziata con specifica grafia nelle tavole P.Z.6 e P.Z.7 in scala 1:2000 e P.S.Z.1 in scala 1:5000 è consentito l'intervento di nuova costruzione NC alla condizione prescrittiva che si utilizzi l'accesso carrabile esistente sulla S.P. n. 49.
3. Nella frazione di Sant'Andrea in Besanigo è presente, evidenziato con idonea grafia nelle tavole P.Z.2 in scala 1:2000 e P.S.Z.3 in scala 1:5000, un ambito interessato dal tracciato di un elettrodotto da 132 Kv, che ricomprende una sottozona B0 di cui al precedente Art. 40 ed una sottozona B2; la superficie utile (Sf) risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) nella sottozona B2, che è inedificabile per la presenza dell'elettrodotto, potrà essere realizzata all'interno della predetta sottozona B0; la delimitazione fra le due sottozone non costituisce confine ai fini dell'applicazione delle Distanze di cui all'art.10, comma 21. delle presenti norme.
4. Nella sottozona B2 in località Cerasolo sul lato sud-est della SP n.49, come evidenziato con idonea grafia nelle tavole P.Z.6 e P.Z.7 in scala 1:2000, ai sensi dell'Art.41, comma 4. della L.R.20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all'Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A -V Dotazioni territoriali del detto Allegato, le aree prospicienti al lotto edificabile destinate dalla Variante 2003 all'allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell'art.47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici degli atti abilitativi

contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonchè quelli di immissione sulla SP n. 49.

5. In località Cerasolo, nell'ambito territoriale esistente fra la zona residenziale di Cerasolo e l'insediamento di Cerasolo AUSA, è perimetrata con idonea grafia nelle tavole P.Z.7 in scala 1:2000 e P.S.Z.1 in scala 1:5000, una unità fondiaria costituita da una Zona B2 e da una Zona normata dal PRG previgente di cui al successivo Art. 125: la superficie utile (Su) risultante dall'applicazione degli indici su ognuna delle predette zone, può essere realizzata, all'interno dell'unità fondiaria suddetta, indifferentemente sull'una o sull'altra Zona.
6. In località Cerasolo AUSA sono individuate con idonea simbologia nella tavola P.Z.7 in scala 1:2000, due unità fondiarie di cui alle Sottozone B2 all'interno delle quali è consentito il mantenimento della superficie utile (Su) esistente.
7. In località Mulazzano sono individuate con idonea simbologia nella Tav. P.Z.5 in scala 1:2000 una un'unità fondiaria costituita da una porzione di cui alle sottozone B2 e da una porzione di cui alle sottozone B3; è consentito intervenire anche per mezzo di un'unico atto abilitativo, con la realizzazione della Superficie utile (Su) risultante dalla somma delle (Su) calcolate sulle due diverse sottozone.

#### **Art. 43 Sottozone B3: “tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità”**

##### 1. Tipi edilizi consentiti

1. In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
2. In caso di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono consentiti i seguenti tipi edilizi:
  - Casa singola isolata;
  - Casa abbinata;
  - Edificio a blocco;
  - Edificio a torre;
  - Edificio a corte aperta;
  - Edificio a corte chiusa.

##### 2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0.2 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10.50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

##### 3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone B3 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell'art. 113.

2. Nelle sottozone B3 in località Cerasolo sul lato sud-est della SP n.49, come evidenziato con idonea grafia nelle tavole P.Z.6 e P.Z.7 in scala 1:2000, ai sensi dell'Art.41, comma 4. della L.R.20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all'Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A -V Dotazioni territoriali del detto Allegato, le aree prospicienti ai lotti edificabili destinati dalla Variante 2003 all'allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell'art.47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici degli atti abilitativi contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonchè quelli di immissione sulla SP n. 49.

3. Nella porzione di sottozone B3 in località Puglie posta sulla SP 50 evidenziata con idonea grafia nella tavola P.Z.9 Puglie in scala 1:2000 e P.S.Z.7 Coriano in scala 1:5000, è esclusa ogni edificazione. Per l'edificazione sulla porzione di area idonea si dovranno inoltre prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.
4. In località Mulazzano sono individuate con idonea simbologia nella Tav. P.Z.5 in scala 1:2000 una unità fondiaria costituita da una porzione di cui alle sottozone B2 e da una porzione di cui alle sottozone B3; è consentito intervenire anche per mezzo di un'unico atto abilitativo, con la realizzazione della Superficie utile (Su) risultante dalla somma delle (Su) calcolate sulle due diverse sottozone.

#### 4. Limitazione delle altezze nella frazione di Cavallino

1. Nelle sottozone B3 previste all'interno del Territorio Urbanizzato e del Territorio Urbanizzabile della frazione di Cavallino, la H max di cui al precedente comma 2 è limitata a H max = 7.50 m.

### **Art. 44bis Sottozone BV: "aree destinate a verde privato"**

#### 1.Regime urbanistico, indici e parametri degli interventi

1. Le sottozone BV sono destinate ad aumentare la dotazione di verde privato a servizio delle unità fondiarie cui appartengono, e concorrono ad elevare la qualità del sistema degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.
2. Tali sottozone possono essere localizzate sia all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R.47/78, sia al suo esterno.
3. Nei casi previsti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, la superficie delle sottozone BV entra a far parte della superficie fondiaria della unità fondiaria cui appartiene, come definita dall'Art.10, comma 2 delle presenti norme, ed in particolare costituisce una parte dell' "Area a verde privato (Vpr)" di cui al comma 24 del medesimo articolo, assoggettata ad un particolare regime urbanistico: con la sua superficie fondiaria concorre infatti alla definizione della Superficie utile (Su) per mezzo dei seguenti indici e parametri:
  - Uf max = 0.02 mq/mq

- Altezza utile interna dei locali (Hu) max = 2.50 m
  - P.1 = vedi art. 19 (con il limite massimo pari al 50% della Sf, purché costituiti da superfici non impermeabilizzanti)
  - P.2 = vedi art. 19
4. Nei casi previsti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, la superficie delle sottozone BV costituisce superficie fondiaria a sè stante, e si applicano i seguenti indici e parametri:
- Uf max = 0.01 mq/mq
  - H max = 3.00 m

All'interno delle sottozone BV esterne al perimetro del territorio urbanizzato possono essere edificati unicamente manufatti amovibili in legno.

## 2. Particolari prescrizioni in alcuni casi di attuazione degli interventi

1. In località Sant'Andrea in Besanigo, è evidenziata con idonea simbologia nella Tav. P.Z.2 in scala 1:2000, una sottozona BV ricadente all'interno dell'Art. 22 del PTCP; a tal proposito si richiama l'osservanza al contenuto del comma 3 dell'Art.22 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento alla prescrizione dell'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **CAPO 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

#### **Art. 45 Classificazione e Criteri generali**

##### 1. Classificazione degli ambiti di trasformazione urbanistica

- 1.1 Piani Urbanistici Attuativi in corso, costituiti dalle Zone Omogenee “C0” e “D0”;
- 1.2 Tessuti produttivi e/o commerciali esistenti con necessità di riqualificazione o completamento o ambiti produttivi con necessità specifiche, coincidenti con le Zone Omogenee “D1”, “D2”, “D5” e “D6”;
- 1.3 Aree libere intercluse in tessuti urbanistici esistenti a destinazione residenziale e/o mista o produttiva e/o commerciale, identificate con le Zone “C1” e “D3”;
- 1.4 Aree libere di espansione urbana in cui il PRG prevede una completa trasformazione urbanistica in quanto a nuovi insediamenti e a nuovi servizi; ambiti costituiti dalle Zone Omogenee “C2” e “D4”, individuati con specifica perimetrazione di PUA e numerazione nelle tavole di progetto del PRG in scala 1:2000.

##### 2. Criteri generali di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica

- 2.1 Nelle Zone Omogenee “C0” e “D0” si applicano le previsioni di cui agli elaborati di PUA approvati e vigenti;
- 2.2 Le Zone Omogenee “D1”, “D2”, “D5” e “D6” si attuano di norma con intervento diretto, fatti salvi gli ambiti perimetrati negli elaborati grafici di piano come ambiti assogettati a PU o a PUA;
- 2.3 Le Zone “C1” e “D3” si attuano con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 113 delle presenti norme.
- 2.4 Le Zone Omogenee “C2” e “D4” si attuano sempre a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), specificato all' art. 112 delle presenti norme.

## **CAPO 5        ZONE OMOGENEE C: NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA**

### **Art. 46    Definizione e sottozone**

1. Le Zone Omogenee “C” comprendono le aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti urbani, a carattere residenziale e/o mista, nei quali il PRG prevede quote minime di Su per usi residenziali ed usi non residenziali.
2. Le Zone Omogenee “C” sono di norma identificate negli elaborati grafici di progetto del presente PRG, serie P.S.Z. in scala 1:5000 e serie P.Z. in scala 1:2000, dai perimetri di PUA, ulteriormente suddivisibili in sede di redazione dei PUA stessi in comparti di attuazione.

All'interno di tali perimetri sono di norma indicati:

- le Superfici Fondiarie (Sf) di cui all'art.10, comma 2, delle presenti norme;
  - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio;
  - le aree che il PRG destina alle opere di urbanizzazione secondaria e che rientrano quindi nel “piano dei servizi” (zone F e G);
  - le altre aree da cedere al Comune quali Superfici Extra (Se).
3. Ai fini del computo della (Su) attraverso l'utilizzo dell'(Ut), la (St) è costituita dall'insieme dei “campi edificatori” e delle “aree a verde privato”, dalle aree destinate alle opere di urbanizzazione e dalle “Superfici Extra” di cui al comma precedente, identificati all'interno dei perimetri dei PUA indicati nelle planimetrie di progetto.
  4. In ragione delle diverse modalità di attuazione e di quote di (Su) destinata agli usi residenziali e agli usi non residenziali, le Zone Omogenee “C” si articolano nelle seguenti sottozone:
    - “C0”        *piani attuativi in corso di realizzazione*
    - “C1”        *zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU*
    - “C2”        *zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA.*

### **Art. 47    Norme generali per le Zone Omogenee “C”**

#### *1. Attuazione del PRG*

- 1.1 Tali zone, in quanto aree di trasformazione urbana, sono soggette a PUA di iniziativa pubblica o privata, tuttavia in alcune aree di dimensioni contenute e già parzialmente infrastrutturate è possibile ricorrere all' intervento semplificato tramite PU, come specificato al successivo art.49.
- 1.2 In caso di PUA la Convenzione allegata dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste e la cessione al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre destinate ad attrezzature pubbliche ed a cessione al Comune, ricadenti nell'ambito del PUA.



- 1.3 In caso di PUA di iniziativa pubblica, ai sensi dell'Art.22 della L.R.47/78, nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune potrà altresì costituire una *Società di trasformazione urbana*, ai sensi dell'art. 17, comma 59, della legge 127/97.
- 1.4 All'interno del perimetro del PUA, si possono riconoscere diversi Comparti di attuazione che potranno essere oggetto di Piani Esecutivi, all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. A tale scopo è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere, all'atto della presentazione del primo Piano Esecutivo di Comparto, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1000), esteso a tutto l'ambito oggetto di PUA, alla cui approvazione è subordinato l'esame del Piano Esecutivo stesso; i Piani Esecutivi dei successivi comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale.
- 1.5 Le planimetrie di PRG possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere. In sede di formazione del PUA, può essere motivatamente proposta una loro diversa ubicazione, purché la Ssu indicata in tali planimetrie non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto. Le immissioni della viabilità interna ai PUA e PU su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.
- 1.6 Con i PUA il Consiglio Comunale può prevedere, fatta salva la quota minima di standard urbanistici prevista dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, che una parte delle aree a destinazione Superfici Extra (Se) previste all'interno degli ambiti perimetrati a PUA sia destinata a Superficie Fondiaria pubblica, utile a soddisfare esigenze abitative, produttive, commerciali e terziarie di particolari categorie di soggetti individuati dall'Amministrazione Pubblica, non soddisfacibili senza un intervento pubblico. In tale ultimo caso si applica lo scomputo dai contributi concessori di cui all'art.5 della L.n.10/1977 ai sensi del comma 4 dell'art.A - 26 della L.R.n.20/2000, previa cessione, dopo la loro sistemazione, delle aree di cui al comma 2, lett. a) del medesimo articolo, ed in conformità alle disposizioni di cui all'art.18 della medesima legge.
- 1.7 Nei PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti all'art.20, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt. 100 e 101 nonché le disposizioni dell'art.46 della L.R.n.47/1978 e dell'art.3 del D.M.1444/1968 che escludono dal computo degli standard di verde a parco attrezzato le aree che ricadono nelle fasce di rispetto cimiteriale e stradale.

## 2. Funzioni ammissibili

Le funzioni ammissibili sono specificate nelle singole sottozone.

## 3. Standards

- 3.1 Nei PUA deve essere prevista, oltre alla superficie delle strade, una quantità minima inderogabile di standards urbanistici non inferiore a 25 mq per abitante convenzionale insediabile, come previsto dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione.

3.2 Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per le funzioni sottoriportate devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'art.19 delle presenti norme.

3.3 Nelle nuove costruzioni devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'art.19 delle presenti norme, con i minimi inderogabili di cui al successivo punto 6 per ciò che concerne i posti auto coperti.

3.4 In caso di nuovi insediamenti comprendenti attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (funzioni *b 4.5 e b 4.6*), a servizio di tali funzioni deve essere garantita la dotazione minima di standards prevista dall'art.2, comma 4 della L.R.35/90, pari a 200 mq/100mq di (Su), di cui il 40% a parcheggi pubblici ed il 60% a verde pubblico alberato ed attrezzato.

#### 4. Distanze tra edifici

4.1 La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, non deve essere inferiore alla (Hf) del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta non inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### 5. Distanze dai confini e dalle strade

5.1 La distanza minima dai confini di zona (D2) e di proprietà (D1) non deve essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  della Hf del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta di m 5,00.

5.2 La distanza minima degli edifici dai cigli stradali opposti (D4) non può essere inferiore a m 5,00 più la larghezza della strada per le strade non più larghe di 8 m e a 7,50 m più la larghezza della strada per le strade di larghezza superiore a 8 m;

5.3. Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00.

#### 6. Pertinenze

6.1 I garages e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

6.2 Per i garages dovrà essere prevista una dotazione minima di:

- mq 18 di superficie coperta per alloggi inferiori a mq 90 di (Su);
- mq 28 di superficie coperta per alloggi superiori a mq 90 di (Su).

#### 7. Tutela dall'inquinamento acustico

7.1 Nei casi in cui il PRG preveda contiguità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5 dbA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L.n.447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista, tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia cuscinetto inedificata non inferiore a ml.30, o di ampiezza diversa se ritenuta compatibile con le predette disposizioni di legge dai competenti Servizi A.U.S.L. - A.R.P.A., ed espressamente indicata in sede di formulazione

del parere sui PUA o di rilascio del “nullaosta” sul permesso di costruire, ai sensi della L.R.n.31/2002 e s.m..

**Art. 48 Sottozone C0: “PUA/ PU in corso di realizzazione”**

1. Comprende quelle parti di territorio comunale interessate da PUA previsti dal precedente PRG e già in corso di attuazione e i PUA/PU in corso di attuazione del PRG97 già approvati e convenzionati.
2. In questi casi il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto secondo quanto prescritto nel PUA/PU fino alla data della sua scadenza.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale con atto di Giunta Comunale eventualmente prorogare per un periodo massimo di 5 anni i PUA/PU vigenti giunti alla loro naturale scadenza, in caso di loro parziale realizzazione.
4. Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originaria convenzione e approvazione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.
5. Successivamente alla scadenza del PUA e all'eventuale proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stato richiesto il Permesso di costruire, possono essere edificate mediante Permesso di costruire diretto nel rispetto di quanto previsto dal PUA, solo successivamente al collaudo e alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal PUA stesso.
6. All'interno delle sottozone di cui al presente articolo, è consentito il cambio d'uso delle (*Su*) previste dai PUA, in tutte le categorie di destinazione d'uso elencate al successivo art.50, comma 1, con le prescrizioni di cui al medesimo art.50, comma 2. In caso di aumento del *Carico Urbanistico (Cu)*, dovrà comunque essere garantita la dotazione di standards prevista dall'art. 46 della L.R.47/78, come sostituito dall'art.39 della L.R. 23/80 e integrato dall'art.18 della L.R. 6/95.
7. Nelle sottozone C0 in località Sant'Andrea in Besanigo evidenziate con specifica grafia nelle tavole P.Z.2 in scala 1:2000 e P.S.Z.4 in scala 1:5000 sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC.
8. Il calcolo della Superficie Utile (*Su*) all'interno delle sottozone di cui al presente articolo è effettuato sulla base del disposto dell'Art.10 Parametri urbanistici e edilizi, comma 13 – *Superficie utile (Su)* delle presenti norme.

**Art. 49    Sottozona C1: “Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU”**

1. Usi ammissibili

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali  
b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
- B2 Funzioni commerciali  
b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
- B3 Funzioni artigianali di servizio  
b3.1 Servizi per la persona  
b3.2 Servizi per la casa

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

2. Usi prescritti

2.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva;

2.2 Usi B1, B2, B3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

3. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata.

4. Ripartizione funzionale

- Sf = 70% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 30% St (di cui: P2 = 7.5% St; 15% < Verde pubblico <= 22.5% St; altre superfici di cui all' Art.18 delle N.d.A. <= 7,5% St)

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0.3 mq/mq
- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 30% Sf

- $I_p (V_{pr}) = 80\% V_{pr}$
- $A = 40$  alberi/ha
- $Ar = 60$  arbusti/ha

#### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee “C1” si attuano di norma per mezzo di PU; è possibile la attuazione con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell’intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la successiva attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all’art. 113 delle presenti norme.

2. Nella sottozona C1 in località Cerasolo sul lato sud-est della SP n.49, come evidenziato con idonea grafia nelle tavole P.Z.6 e P.Z.7 in scala 1:2000, ai sensi dell’Art.41, comma 4. della L.R.20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all’Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A -V Dotazioni territoriali del detto Allegato, le aree prospicienti al lotto edificabile destinate dalla Variante 2003 all’allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell’art.47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici del PU e degli atti abilitativi contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonché quelli di immissione sulla SP n. 49.

### **Art. 50    Sottozone C2: “Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA”**

#### 1. Usi ammissibili

##### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

##### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 Pubblici esercizi*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona*
  - b3.2 Servizi per la casa*
  - b3.3 Altri servizi*

- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
- b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
- b4.2 attrezzature sanitarie*
- b4.3 attrezzature culturali*
- b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
- b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (di tipo compatibile con la residenza e la residenza collettiva/speciale ed alberghiera).*
- b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### *E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo*

- *E1 alberghi e pensioni.*
- *E3 residenze turistico-alberghiere.*
- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast.*

#### *F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto*

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

#### *G) Funzioni speciali*

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### *2. Usi prescritti*

2.1 Funzione abitativa *A1*: almeno il 70% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi *A2* e *A3* e di servizio pubblico *b4.1* convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

2.2 Usi *B1, B2, B3, B4, E1, E3*, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi *A2, A3, b4.1* convenzionati con l'Amministrazione Comunale

### *3. Tipi edilizi consentiti*

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata

### *4. Ripartizione funzionale*

- Sf = 60% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 40% St (di cui: P2 = 5% St; Verde pubblico = 10% St; (Se) = 25% St), fatto salvo quanto specificato al successivo comma 6.)

### *5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi*

- Ut max = 0.2 mq/mq

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

#### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee “C2” si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato al successivo art.112.
2. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG, nella misura definita dal precedente comma 4., come Zone Omogenee “G3” o come sottozone “G4”, salvo diversa puntuale specificazione.

3. La quota del 60% di St da destinare a Sf di cui al precedente comma 4. non è riducibile.
4. Le quote di Apu da destinare a parcheggi pubblici P2 = 5% St e a Verde pubblico = 10% St di cui al precedente comma 4. non sono riducibili.
5. All’interno del 40% di St da destinare complessivamente ad Apu sono ricomprese, oltre a quelle di cui al precedente punto 4. del presente comma 6., anche altre superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 18, comma 1., con particolare riferimento alle strade pubbliche; tali superfici dovranno essere dedotte dalla quota destinata ad (Se) = 25% St, che è quindi riducibile della misura necessaria a tale scopo.

## **CAPO 6 ZONE OMOGENEE D: INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE**

### **Art. 51 Definizione e sottozone**

1. Le Zone Omogenee “D” sono le parti di territorio destinate ad insediamenti specializzati a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale e terziaria.
2. Le Zone Omogenee “D” sono di norma identificate negli elaborati grafici di progetto del presente PRG, serie P.S.Z. in scala 1:5000 e serie P.Z. in scala 1:2000, dai perimetri di PUA, ulteriormente suddivisibili in sede di redazione dei PUA stessi in comparti di attuazione.

All’interno di tali perimetri sono di norma indicati:

- le Superfici Fondiarie (Sf) di cui all’art.10, comma 2, delle presenti norme;
  - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio;
  - le aree che il PRG destina alle opere di urbanizzazione secondaria e che rientrano quindi nel “piano dei servizi” (zone F e G);
  - le altre aree da cedere al Comune quali Superfici Extra (Se)
3. Ai fini del computo della (Su) attraverso l’utilizzo dell’(Ut), la (St) è costituita dall’insieme dei “campi edificatori” e delle “aree a verde privato”, dalle aree destinate alle opere di

urbanizzazione e dalle “Superfici Extra” di cui al comma precedente, identificati all’interno dei perimetri dei PUA indicati nelle planimetrie di progetto.

4. In ragione delle diverse modalità di attuazione e di quote di (Su) destinata agli usi consentiti ed in base alle diverse caratteristiche funzionali, le Zone Omogenee “D” si articolano nelle seguenti sottozone:

- “D.0” *Piani Urbanistici Attuativi in corso di realizzazione a prevalente destinazione artigianale, industriale e commerciale;*
- “D.1” *Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione; Insediamenti produttivi e terziari esistenti comprendenti aree già urbanizzate e edificate, a destinazione produttiva, commerciale e direzionale, nelle quali mettere in atto politiche di riqualificazione urbana;*
- “D.2” *Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento; Insediamenti produttivi e terziari esistenti e di completamento comprendenti aree già urbanizzate e, almeno in parte, edificate, a destinazione produttiva, commerciale e direzionale;*
- “D.3” *Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale; Insediamenti produttivi e terziari di nuovo impianto in aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale da attuarsi con PU;*
- “D.4” *Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale; Insediamenti produttivi e terziari di nuovo impianto in aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale da attuarsi con Piano Urbanistico Attuativo;*
- “D.5” *Zone produttive per distributori di carburante; impianti di distribuzione di carburante esistenti o di nuovo insediamento;*
- “D.6” *Edifici e insediamenti a destinazione produttiva e turistico-ricettiva esistenti in contesto ambientale; comprendenti aree già urbanizzate ed edificate in ambito extraurbano nelle quali porre in atto politiche di ricomposizione ambientale e contenimento dell’espansione, compatibilmente con le esigenze produttive in atto.*
- “D.7” *Aree attrezzate per maneggi e ippodromi.*
- *Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale.*

## **Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D”**

### 1. Attuazione del PRG nelle sottozone “D” esistenti

1.1. Nelle sottozone “D” esistenti e di completamento D.O, D.1, D.2, D.5, D.6, l’attuazione avviene per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, previo eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione.

1.2 Le planimetrie del PRG possono individuare perimetri di comparti nei quali determinati interventi sono subordinati alla contestuale approvazione di Piani di Utilizzo che comportino una convenzione relativa alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria mancanti.

1.3 Per le funzioni commerciali e di servizio *B1, B2, B3, B4* di cui all’art. 12 che, a giudizio dei competenti uffici comunali, siano in grado di generare volumi di traffico tali da compromettere la fluidità e la sicurezza della circolazione, il Responsabile del Servizio,



valutate le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, su parere conforme del Consiglio Comunale, può richiedere interventi di adeguamento della viabilità, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Responsabile del Servizio respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

1.4 Ogni progetto edilizio, al fine della salvaguardia del verde e delle alberature, dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto agli artt.100 e 101.

1.5 Per gli edifici di valore storico-testimoniale indicati nelle planimetrie di progetto sono ammessi unicamente gli interventi di recupero di cui all'art.103.

## 2. Attuazione del PRG nelle sottozone "D" di nuovo impianto

2.1 Le sottozone D di nuovo impianto D.4, D.5 sono comprese all'interno dei perimetri di PUA individuati nelle planimetrie di PRG; l'attuazione avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero perimetro come individuato dal PRG.

2.2 Le sottozone D di nuovo impianto D.3, si attuano con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 113 delle presenti norme.

2.3. Nelle sottozone D di nuovo impianto, il progetto di PUA dovrà essere corredato dallo studio sull'impatto sul sistema viario e dei parcheggi di cui all'Art.77.

2.4. Ai fini della determinazione dell'indice (Ut), si considera la superficie dell'intero comparto come individuato dalla specifica perimetrazione riportata nelle planimetrie di progetto del PRG.

2.5. In sede di approvazione dei PUA l'Amministrazione Comunale può stralciare le aree di pertinenza di edifici eventualmente esistenti non funzionali all'attuazione del piano; per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo del 40% della (Su) esistente, comunque non superiore a mq 100.

2.6. In caso di PUA la Convenzione allegata dovrà garantire il rispetto delle realizzazioni di una quota minima di volumetria non inferiore al 51%; la stessa dovrà inoltre prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste e la cessione al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre destinate ad attrezzature pubbliche ed a cessione al Comune, ricadenti nell'ambito del PUA.

2.8. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune potrà altresì costituire una *Società di trasformazione urbana*, ai sensi dell'art. 17, comma 59, della legge 127/97.

2.9. All'interno del perimetro del PUA, si possono riconoscere diversi Comparti di attuazione che potranno essere oggetto di Piani Esecutivi, all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti

per l'ambito unitario. A tale scopo è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere, all'atto della presentazione del primo Piano Esecutivo di Comparto, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1000), esteso a tutto l'ambito oggetto di PUA, alla cui approvazione è subordinato l'esame del Piano Esecutivo stesso; i Piani Esecutivi dei successivi comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale.

- 2.10. Le planimetrie di PRG possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere. In sede di formazione del PUA, può essere motivatamente proposta una loro diversa ubicazione, purché la Ssu indicata in tali planimetrie non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto. Le immissioni della viabilità interna ai PUA e PU su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.
- 2.11. Con i PUA il Consiglio Comunale può prevedere, fatta salva la quota minima di standard urbanistici prevista dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, che una parte delle aree a destinazione Superfici Extra (Se) previste all'interno degli ambiti perimetrati a PUA sia destinata a Superficie Fondiaria pubblica, utile a soddisfare esigenze produttive, commerciali e terziarie di particolari categorie di soggetti individuati dall'Amministrazione Pubblica, non soddisfacibili senza un intervento pubblico. In tale ultimo caso si applica lo scomputo dai contributi concessori di cui all'art.5 della L.n.10/1977 ai sensi del comma 4 dell'art.A - 26 della L.R.n.20/2000, previa cessione, dopo la loro sistemazione, delle aree di cui al comma 2, lett. a) del medesimo articolo, ed in conformità alle disposizioni di cui all'art.18 della medesima legge.
- 2.12. Nei PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti all'art.19, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt. 100 e 101.

### 3. Funzioni ammissibili

Le funzioni ammissibili sono specificate nelle singole sottozone.

### 4. Standards

4.1 Nei PUA deve essere prevista, oltre alla superficie delle strade, una quantità minima inderogabile di standards urbanistici:

- negli insediamenti produttivi, industriale, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale destinata all'insediamento, di cui il 5% a parcheggio e il 10% a verde pubblico e attività collettive, come previsto dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- negli insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, ogni 100 mq di (Su), una quota di 60 mq di aree a verde pubblico alberato e attrezzato e una quota di 40 mq di parcheggi pubblici oltre a quanto previsto all'art.18 della L.765/67 e successive modifiche;
- nei nuovi insediamenti comprendenti attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (funzioni *b 4.5 e b 4.6*), a servizio di tali funzioni deve essere garantita la dotazione minima di standards prevista dall'art.2, comma 4 della L.R.35/90, pari a 200 mq/100mq di (Su), di cui il 40% a parcheggi pubblici ed il 60% a verde pubblico alberato ed attrezzato.

4.2 Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione.

4.3 Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per le funzioni sottoriportate devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'art.19 delle presenti norme.

4.4 Nelle nuove costruzioni devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'art.19 delle presenti norme.

#### 5. Distanze tra edifici

5.1 La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, non deve essere inferiore alla (Hf) del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta non inferiore a 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### 6. Distanze dai confini e dalle strade

6.1 La distanza minima dai confini di zona (D2) e di proprietà (D1) non deve essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  della Hf del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta di m 5,00.

6.2 La distanza minima degli edifici dai cigli stradali opposti (D4) non può essere inferiore a m 5,00 più la larghezza della strada per le strade non più larghe di 8 ml. e a 7,50 ml più la larghezza della strada per le strade di larghezza superiore a 8 ml;

6.3. Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00; è consentita l'edificazione sul filo strada per sezioni stradali non inferiori a m 16,00 e purché la distanza fra edifici frontistanti non sia inferiore all'altezza della fronte più alta;

#### 7. Pertinenze

7.1 I garages e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

#### 8. Tutela dall'inquinamento acustico

8.1 Nei casi in cui il PRG preveda contiguità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5 dbA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L.n.447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista, tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia cuscinetto inedificata non inferiore a ml.30, o di ampiezza diversa se ritenuta compatibile con le predette disposizioni di legge dai competenti Servizi A.U.S.L. - A.R.P.A., ed espressamente indicata in sede di formulazione del parere sui PUA o di rilascio del "nullaosta" sul permesso di costruire, ai sensi della L.R.n.31/2002 e s.m..

**Art. 53 Sottozone D0: “PUA in corso di realizzazione”**

1. Comprende quelle parti di territorio comunale interessate da PUA previsti dal precedente PRG e già in corso di attuazione.
2. In questi casi il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto secondo quanto prescritto nel PUA fino alla data della sua scadenza.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale eventualmente prorogare per un periodo massimo di 5 anni i PUA vigenti giunti alla loro naturale scadenza, in caso di loro parziale realizzazione.
4. Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originaria convenzione e approvazione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.
5. Successivamente alla scadenza del PUA e all'eventuale proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata richiesta il Permesso di costruire, possono essere edificate mediante Permesso di costruire diretto nel rispetto di quanto previsto dal PUA, solo successivamente al collaudo e alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal PUA stesso.

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>6. All'interno delle sottozone di cui al presente articolo, è consentito il cambio d'uso delle (<i>Su</i>) previste dai PUA, in tutte le categorie di destinazione d'uso elencate al successivo art.57, comma 1, con le prescrizioni di cui al medesimo art.57, comma 2. In caso di aumento del <i>Carico Urbanistico (Cu)</i>, dovrà comunque essere garantita la dotazione di standards prevista dall'art. 46 della L.R.47/78, come sostituito dall'art.39 della L.R. 23/80 e integrato dall'art.18 della L.R. 6/95.</li><li>7. Il calcolo della Superficie Utile (<i>Su</i>) all'interno delle sottozone di cui al presente articolo è effettuato sulla base del disposto dell'Art.10 Parametri urbanistici e edilizi, comma 13 – <i>Superficie utile (Su)</i> delle presenti norme.</li></ol> |
|---|

**Art. 54 Sottozone D1: “tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione”**

1. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- Insieme edilizio complesso.

## 2. Funzioni ammissibili

### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.

### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi.
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.2 Servizi per la casa.
  - b3.3 Altri servizi.

### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.
- C2 Manifatturare industriali e artigianali.
- C6 Depositi all'aperto.

## 3. Usi prescritti

3.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;

3.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode; sono comunque fatte salve le (Su) esistenti.

## 4. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0.50 \text{ mq/mq}$
- $R_c < 50 \%$
- $H \text{ max} = 10.50 \text{ m}$  ( per Capannoni)
- $H \text{ max} = 12,50 \text{ m}$  ( per Uffici di pertinenza alla attività )
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

## 5. Attuazione degli interventi.

5.1 Intervento diretto su singola unità edilizia:

E' sempre consentito salvo quanto previsto al seguente punto.

5.2 Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso PUA:

1. Nelle zone D1, l'intervento urbanistico si attua, ove gli elaborati grafici del presente PRG individuano con specifica simbologia perimetri di PUA di iniziativa pubblica o privata, attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente.

2. L'intervento urbanistico può essere attuato attraverso Piani di Recupero e altri Piani Urbanistici Attuativi anche in relazione ad ambiti non individuati nelle tavole di progetto del PRG come PUA, sulla base di richiesta motivata dei soggetti interessati. Sull'ammissibilità o meno della richiesta deciderà la Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, previa istruttoria degli uffici comunali competenti.
3. Nel PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti nei casi di cui all'art. 19, comma 5, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt.100 e 101.
4. Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA valgono gli indici ed i parametri sopra riportati al comma 4 del presente articolo per le sottozone D1 con la possibilità delle seguenti variazioni:
  - $Su = Su$  esistente incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle Su con usi *b2.1, b2.2, b2.4, b2.6, b3.2, b3.3, C2*
  - $Su = Su$  esistente incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle Su con usi *b2.8, C1, , C6*.
  - $H = H$  dell'edificio più alto esistente nel comparto.
  - allineamenti: i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.
5. Nel caso di intervento su Unità Fondiarie (come definite all'art.10, comma 22 delle presenti norme) di superficie inferiore a 4000 mq, il PUA può essere sostituito da un Piano di Utilizzo accompagnato da convenzione, ferme restando tutte le condizioni e disposizioni fissate in caso di intervento per mezzo di PUA.
6. Nei PU presenti nella Tav.P.Z.7 Cerasolo AUSA in scala 1:2000 al cui interno coesistono assieme a superfici fondiarie (Sf) a destinazione omogenea di *zona D.1* anche aree di cui all'Art. 89 *Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua* ed eventualmente aree di cui all'Art.88 *Zone di tutela dei corsi d'acqua*, l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di cui al presente articolo è da effettuarsi sul complesso della superficie perimetrata a PU (e non solo sulla superficie fondiaria D.1), fermo restando che sarà possibile localizzare i manufatti edilizi unicamente all'interno delle predette superfici fondiarie (Sf) a destinazione omogenea di *zona D.1*.
7. Nell'ambito identificato con idonea grafia sulla Tav. P.Z.7 Cerasolo AUSA in scala 1:2000 relativo alla Variante specifica 2001 "Scuola Americana" sono da osservare le seguenti prescrizioni.<sup>4</sup>

Nelle zone D1: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione sono escluse tutte le attività rientranti nella 1° classe di cui al T.U.LL.SS. 27/07/1934 n.1256, art.16.

Tutte le attività insediabili non devono emettere gas o polveri nocive.

I rumori emessi devono essere compatibili con i limiti di zona III (6° dB(A) diurni, 50 dB(A) notturni).
8. Nel PU presente nella Tav.P.Z.7 Cerasolo AUSA in scala 1:2000 già normato dal precedente punto 6. e al cui interno è riportata la scritta  $Ut = 0,62$ , invece di applicare l'indice  $Uf = 0,50$  mq/mq è da applicarsi, sull'intero ambito perimetrato a PU, l'indice territoriale  $Ut = 0,62$  mq/mq.

<sup>4</sup> Prescrizioni derivanti dalla Variante specifica 2001 "SCUOLA AMERICANA" approvata con delibera C.C. n. 62 del 04/11/2004

~~9. Nella tavola P.Z.7 di Cerasolo Ausa nell'area evidenziata con speciale grafia occupata dalle ditte Celli e Petroltecnica o aziende ad esse attinenti e ricadenti entro i limiti di tutela dei campi elettromagnetici sono consentite, qualora vengano cedute ad altre aziende esclusivamente attività riconducibili alle funzioni:~~

~~b2.8 "magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso", con esclusione dell'alloggio per il titolare o personale di custodia~~

~~€6 "depositi all'aperto"~~

~~Fintanto che restano in proprietà ed uso della ditta Petroltecnica o ad aziende ad essa collegata è consentito il proseguo dell'attività svolta e meglio specificata nella funzione-~~

~~€5 speciale.\*~~

\* **Comma 9** (carattere con barrato doppio) **testo annullato con sentenze T.A.R. Emilia Romagna - Bologna, sez. I<sup>^</sup>, 28 gennaio 2014 n. 120 e Consiglio di Stato, sez. IV, 8 settembre 2015 n. 4156, confermativa della pronuncia di primo grado.**

**Preso d'atto del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.**

#### **Art. 54 BIS Sottozone D1R: "zone produttive Ambito di Ricocentazione produttiva Raibano"**

Area ricadente nella Variante Parziale "Riconcentrazione attività produttive Raibano-Accordo di programma " Norme di Attuazione allegate alla delibera C.C. n. 18 del 26/05/2005 ex art.7.

##### 1. Tipi edilizi consentiti – interventi interni ai lotti

- Capannoni monopiano, fatte salve specifiche e documentate necessità con accesso dalla strada interna centrale;
- Uffici preferibilmente dislocati in testata dei capannoni, disposti su due livelli;
- La superficie fondiaria di ogni lotto sarà progettata in modo tale che essa risulti drenante per non meno del 20%;

##### 2. Funzioni ammissibili

###### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- **B1 Funzioni direzionali**

b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*

b1.2 *direzionale specializzato riferito alle imprese insediate (escluso strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti e simili) (compreso: mensa, servizi telematici ed informatici).*

- **B2 Funzioni commerciali**

b2.6 *Pubblici esercizi.*

b2.8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*

- **B3 Funzioni artigianali di servizio**

b3.2 *Servizi per la casa.*

b3.3 *Altri servizi.*

### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.
- C2 Manifatturiere industriali e artigianali.
- C6 Depositi all'aperto.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;

3.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, sono comunque fatte salve le (Su) esistenti.

### 4. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0.50 \text{ mq/mq}$
- $R_c < 50 \%$
- $H \text{ max} = 8.50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19 (Prg 97)
- P.2 = vedi art. 19 (Prg 97)

### 5. Attuazione degli interventi.

5.2 Intervento diretto su singola unità edilizia:

- $H = H$  dell'edificio più alto esistente nel comparto, per la nuova costruzione o ampliamento 8,5 ml.
- allineamenti: i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento alle norme Tecniche di Attuazione di cui alla Variante Generale al PRG 97 redatte dall'Arch. Marco Zaoli, approvato con deliberazione di G.P. n 154 del 29/07/2003 .

## **Art. 55     Sottozone D2: “tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento”**

### 1. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- Insieme edilizio complesso.



## 2. Funzioni ammissibili

### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.

### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi.
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.2 Servizi per la casa.
  - b3.3 Altri servizi.

### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.
- C2 Manifatturare industriali e artigianali.
- C6 Depositi all'aperto.

## 3. Usi prescritti

3.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;

3.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode.

## 4. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = 0.50 mq/mq
- Rc < 50 %
- H max = 10.50 m
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

## 5. Attuazione degli interventi

5.1. Nelle sottozone D2 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell' art. 113.

## 6. Tavola P.Z.7 CERASOLO-AUSA prescrizione

Nell'area dell'ex depuratore di proprietà Comunale è consentita oltre alle sopraccitate funzioni anche la funzione C.7 impianti di betonaggio.

L'eventuale attuazione dell'uso C7 centrale di betonaggio nell'area dell'ex depuratore comunale dovrà comunque essere subordinata alle valutazioni ambientali necessarie a verificarne la compatibilità con gli insediamenti circostanti.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

**Art. 56    Sottozona D3: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU”**

1. Usi ammissibili

A) Funzione abitativa

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base.*
  - b4.2 attrezzature sanitarie.*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturare industriali e artigianali.*
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- *C6 Depositi all'aperto.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;*

- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti);*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

## 2. Usi prescritti

2.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;

2.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

2.3 Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti all'interno del medesimo PU o del medesimo intervento diretto in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1, b4.2, b4.4, b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1, C2, C3, C4, C5*.

## 3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

## 4. Ripartizione funzionale

- $Sf = 60\% St$
- $Ce = 50\% Sf$
- $Vpr = 50\% Sf$
- $Apu = 40\% St$

## 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $Ut \max = 0.3 \text{ mq/mq}$
- $H \max = 10.50 \text{ m.}$
- $Ip (Apu) = 90\% Ssu$
- $Ip (Sf) = 30\% Sf$
- $Ip (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$

## 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee "D3" si attuano di norma per mezzo di PU; è possibile la attuazione con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la successiva attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 113 delle presenti norme.

**Art. 57    Sottozona D4: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA”**

1. Usi ammissibili

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base.*
  - b4.2 attrezzature sanitarie.*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturare industriali e artigianali.*
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- *C6 Depositi all'aperto.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;*
- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti);*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*

- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

## 2. Usi prescritti

- 2.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi di servizio pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- 2.2 Altri usi , sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi convenzionati con l'Amministrazione Comunale.
- 2.3 Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti all'interno del medesimo PUA o del medesimo intervento diretto in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1, b4.2, b4.4, b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1, C2, C3, C4, C5*.

## 3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

## 4. Ripartizione funzionale

- $Sf = 70\% St$
- $Ce = 50\% Sf$
- $Vpr = 50\% Sf$
- $Apu = 30\% St$  (di cui:  $P2 = 9\% St$ ; Verde pubblico =  $11\% St$ ;  $(Se) = 10\% St$ ), fatto salvo quanto specificato al successivo comma 6.)

## 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $Ut\ max = 0.3\ mq/mq$
- $H\ max = 10.50\ m.$
- $Ip\ (Apu) = 90\%\ Ssu$
- $Ip\ (Sf) = 10\%\ Sf$
- $Ip\ (Vpr) = 70\%\ Vpr$
- $A = 80\ alberi/ha$
- $Ar = 120\ arbusti/ha$

## 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee "D4" si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato al successivo art.112.
2. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG, nella misura definita dal precedente comma 4., come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
3. La quota del 70% di St da destinare a Sf di cui al precedente comma 4. non è riducibile.

4. Le quote di Apu da destinare a parcheggi pubblici P2 = 9% St e a Verde pubblico = 11% St di cui al precedente comma 4. non sono riducibili.
5. All'interno del 30% di St da destinare complessivamente ad Apu sono ricomprese, oltre a quelle di cui al precedente punto 4. del presente comma 6., anche altre superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 18, comma 1., con particolare riferimento alle strade pubbliche; tali superfici dovranno essere dedotte dalla quota destinata ad (Se) = 10% St, che è quindi riducibile della misura necessaria a tale scopo.

## **Art. 58 Sottozone D5: “Zone produttive per distributori di carburante”**

### 1. Usi ammissibili

*b2.5 Commercio al dettaglio di carburanti* per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia (LR 33/94 e D.Lgs. 11 febbraio 1998, n.32); alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande (con esclusione di ristoranti e trattorie).

### 2. Usi prescritti

- 2.1 Funzione b2.5: almeno il 60% della (Su) complessiva destinato a funzioni direttamente legate a commercio di carburante, vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e assistenza ai veicoli;
- 2.2 Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

### 3. Ripartizione funzionale

- Sf = 95% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 5% St

### 4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0.10 mq/mq
- H max = 10.20 m (un solo piano fuori terra)
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 10% Sf
- Ip (Vpr) = 70% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha
- distanza minima di m. 1000 da altre stazioni di servizio (solo per nuovi impianti)
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m 20,00 per strade statali, m10,00 per strade provinciali e comunali;
- distanze minime da incroci stradali: m 12,00 presenti nella stessa corsia di marcia.
- Rc < 0,15 mq/mq, salvo pensiline fino a un max di mq 350 di (Sc)

## 5. Prescrizioni

5.1 Preliminarmente al rilascio del Permesso a costruire deve essere valutata, attraverso apposita relazione idrogeologica, l'idoneità del sito ad ospitare un deposito di carburante nei confronti dell'eventuale vulnerabilità della falda.

### **Art. 59 Sottozone D6: "Edifici a destinazione produttiva o di soggiorno temporaneo in contesto ambientale"**

#### 1. Usi ammissibili

##### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

##### D) Funzioni agricole

- D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze;
- d2.6 Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);
- d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo.

##### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E4 Campeggi, come definiti dalla LR n.1/1985 e complessi turistici all'aria aperta.
- E5 Alloggi e strutture agrituristiche;
- E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale.

#### 2. Indici e parametri degli interventi

- Uf = esistente più 20% (ad esclusione dei casi specificati al successivo comma 3.);
- H max = 4.50 m (per gli impianti tecnici H max = 8.50 m)
- P.1 = vedi art. 19
- La realizzazione delle funzioni E5 – E6 può avvenire solo mediante cambio d'uso nella percentuale massima del 30% dell'esistente C4., nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
  - realizzazione all'interno di strutture esistenti di cui sia cessata la precedente attività;
  - l'esistenza di funzioni E5 – E6 in attività.
  - il rispetto della LR n 4/2009 ed in particolare gli art. 3 e 4
  - Il riuso ai fini agrituristiche degli edifici è ammissibile solo per quelli ricadenti all'esterno del TU
- E' ammessa la realizzazione di un ufficio a servizio della funzione d2.7 con (Su) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 50% della Su complessiva destinata all'uso e nel rispetto del Titolo 9 del PTCP 2007.

### 1. Attuazione degli interventi

Nelle sottozone D6 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell' art. 113.

L'intervento nelle sottozone D6 deve prevedere adeguamento e miglioramento igienico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

L'intervento dovrà prevedere o solo funzioni C), o solo funzioni D) e/o E), come specificate al precedente comma 1. del presente articolo. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 2, comunque non ammessi nelle aree esondabili di cui all'art.88, sono consentiti esclusivamente per gli usi già esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. in ogni singolo comprensorio di zona D6 perimetrato nelle tavole e il cambio d'uso è ammesso esclusivamente tra le funzioni d2.6 e d2.7.

L'uso *C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo*, è consentito solo se esistente alla data di adozione del presente PRG; è altresì prescritto il mantenimento dell'Uf esistente a tale data, fatta salva la possibilità di realizzare, all'interno della percentuale di ampliamento prevista al precedente comma 1., servizi pertinenziali (deposito sementi, mangimi, attrezzi, macchinari, e simili) che non aumentino la Superficie utile (Su) destinata al ricovero del bestiame.

**Qualora l'attuazione degli interventi dia luogo ad aumenti di superficie impermeabilizzata significativi, occorrerà ottenere presidi per garantire l'invarianza idraulica;**

Per **tutte le aree** che alla data della Variante Specifica al Prg Vigente, Adottata con Decreto del Commissario Prefettizio **n. 4 del 01/06/2011** sono sottoposte a tutela secondo il disposto dell'**articolo 33 della LR 47/78** resta in vigore il previgente art. 59 Sottozone D6, riportato nelle presenti norme in **Allegato "E" PRESCIZIONI ALLA VARINTE SPECIFICA AL PRG VIGENTE ADOTTATA CON DECRETO DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO N. 4 IN DATA 01/06/2011 (CAVALCAVIA A-14 E SOTTOZONE D6). OSSERVAZIONI FORMULATE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA LR N. 47/1978.**

### **Art. 59bis Sottozone D7: "Aree attrezzate per maneggi e ippodromi"**

#### 1. Usi ammissibili

##### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- b.4.7.2 maneggi.

##### G) Funzioni speciali

- G4 Opere per la tutela idrogeologica;

#### 2. Tipi edilizi consentiti

- Sono consentiti unicamente manufatti precari e amovibili in legno;

#### 3. Ripartizione funzionale

- Sf = 70% St
- Ce = 30% Sf
- Vpr = 70% Sf



- $A_{pu} = 30\% St$  (di cui:  $P2 = 5\% St$ ; Verde pubblico =  $10\% St$ ;  $(Se) = 15\% St$ )

#### 4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $U_{t\ max} = 0.1\ mq/mq$
- $H\ max = 3.50\ m.$
- $I_p (A_{pu}) = 90\% S_{su}$
- $I_p (S_f) = 70\% S_f$
- $I_p (V_{pr}) = 90\% V_{pr}$
- $A = 80\ alberi/ha$
- $A_r = 120\ arbusti/ha$

#### 5. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee "D7" si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato al successivo art.112.

### **Art. 59ter Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale**

#### 1. Definizione

- 1.1 Gli ambiti di cui al presente articolo, riportati con idonea simbologia nelle tavole della serie P.Z. in scala 1:2000 degli elaborati grafici del presente piano, sono stati individuati a seguito dei lavori della Conferenza Provinciale dei Servizi prevista dall'art. 7 comma 1 della Legge Regionale n.14 del 5 luglio 1999.
- 1.2 Con la determinazione finale di tale conferenza, e con la delibera del Consiglio Comunale di Coriano n. 27/1 del 5/6/2001 di recepimento della stessa, si sono individuate e normate, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114, della citata L.R.n.14/1999, ed in applicazione della Deliberazione del Consiglio Regionale 23 settembre 1999, n. 1253, le aree all'interno delle quali è possibile l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita, e l'Area commerciale integrata di livello superiore (Cerasolo AUSA).

#### 2. Ambito di applicazione ed effetti

- 2.1 Con il presente articolo, e all'interno delle presenti norme di attuazione, vengono recepite e trascritte le "Norme sul procedimento e criteri di rilascio per strutture di vendita al dettaglio di medie dimensioni" approvate dalla citata Del. C.C. 27/1 del 5/6/2001, per le parti aventi rilevanza urbanistica; si rimanda espressamente alla "Determinazione finale della Conferenza provinciale dei servizi" ed alla citata delibera del Consiglio Comunale di Coriano n. 27/1 del 5/6/2001 per tutti gli altri aspetti normativi e procedurali non aventi rilevanza urbanistica, che dovranno comunque essere osservati, anche se non riportati all'interno delle presenti norme.
- 2.2 All'interno degli "Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale" hanno validità, per quanto non in contrasto con il presente articolo, le norme di zona di cui al presente Titolo 2, relativamente alle Zone e Sottozone omogenee individuate negli elaborati grafici di piano e ricomprese in tali ambiti; in particolare gli indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) o di utilizzazione territoriale ( $U_t$ ) saranno utilizzati per la determinazione della superficie utile ( $S_u$ ), mentre le superfici di vendita ( $S_v$ ) ammissibili dovranno essere

contenute all'interno della (Su) stessa; le superfici a parcheggi privati di pertinenza (P1) e a parcheggi pubblici (P2) dovranno rispettare i rapporti previsti dall'art.19 delle presenti norme.

### 3. Aree commerciali idonee e limitazioni al settore merceologico

3.1 Le seguenti aree sono idonee all'insediamento di medio-piccole strutture di vendita:

1. Capoluogo - Auto Fabbri (area 14);
2. Capoluogo - Conad (area 15);
3. Capoluogo - Auto Fabbri (area 16);
4. S.Andrea in B. - Supermercato (area 17);
5. Ospedaletto - Auto Muccioli (area 18);
6. Ospedaletto - NQU 2.01 (area 19);

Le aree di cui ai punti 1, 3 e 5 sono limitate al settore merceologico non alimentare.

3.2 Le seguenti aree sono ricomprese nell'area commerciale integrata di livello superiore (Cerasolo Ausa):

1. Cerasolo Ausa (area 1);
2. Cerasolo Ausa (area 2);
3. Cerasolo Ausa (area 3);
4. Cerasolo Ausa (area 4);
5. Cerasolo Ausa (area 5);
6. Cerasolo Ausa (area 6);
7. Cerasolo Ausa (area 7);
8. Cerasolo Ausa (area 8);
9. Cerasolo Ausa (area 9);
10. Cerasolo Ausa (area 10);
11. Cerasolo Ausa (area 11);
12. Cerasolo Ausa (area 12);
13. Cerasolo Ausa (area 13).

Le aree interessate dall'area commerciale integrata non sono idonee fino alla approvazione da parte del Comune del necessario Piano di riqualificazione urbanistica e commerciale dell'intera area. Fino all'approvazione di tale Piano possono essere rilasciate in edifici già esistenti a destinazione produttiva nuove autorizzazioni di vendita per medio-piccole strutture (superficie di vendita massima di 800 mq) fino a concorrenza di una superficie complessiva di vendita di 8.000 mq. Nell'area n.8 è consentito il trasferimento di una medio-grande struttura di vendita non alimentare all'interno dello stesso comparto.

### 4. Individuazione del settore merceologico

4.1 Ai fini dei requisiti urbanistici:

- a) si considerano appartenenti al settore alimentare tutte le strutture di vendita che vendono prodotti alimentari e quelle che vendono sia prodotti alimentari che non alimentari per una superficie di vendita non superiore al 3% della superficie di vendita totale;
- b) si considerano appartenenti al settore non alimentare tutte le strutture di vendita che vendono prodotti non alimentari e quelle che vendono sia prodotti non alimentari che alimentari per una superficie di vendita non superiore al 3% della superficie di vendita totale.

4.2 Le strutture di vendita che presentino entrambi i generi merceologici, con le limitazioni di cui al precedente punto 3.1, dovranno dotarsi dei requisiti richiesti per il settore alimentare.

4.3 Nei casi di cui al precedente punto 3.2 l'autorizzazione dovrà fare riferimento alla superficie di vendita complessiva della struttura.

#### 5. Usi ammissibili

5.1 All'interno degli ambiti di cui al presente articolo possono essere ammissibili tutte le destinazioni d'uso ammesse dalle norme di zona di cui al presente Titolo 2, relativamente alle Zone e Sottozone omogenee interessate, con la possibilità di prevedere anche gli ulteriori seguenti usi, con le limitazioni di cui al precedente comma 3:

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B2 Funzioni commerciali*

*b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio.*

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

*b2.4 Grandi strutture di vendita.*

#### 6. Usi prescritti e limitazione degli usi ammissibili

6.1 Le funzioni ammesse possono non essere sempre compresenti all'interno del medesimo ambito territoriale in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1, b4.2, b4.4, b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1, C2, C3, C4, C5*.

#### 7. Requisiti urbanistici per le medie strutture di vendita

7.1 Per quanto riguarda la dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art.A-24 della L.R.n.20/2000, ai sensi dell'art.41 della L.R.n.20/2000 fino alla approvazione del PSC, del RUE e del POC in conformità alla legge medesima, si applicano con riferimento alla dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, le disposizioni contenute nella relazione inviata in conferenza dei servizi, trascritte nell'art.19 delle presenti norme di attuazione e nella tabella di cui al successivo punto 7.4 del presente comma.

Nel caso di fabbricati con destinazione d'uso compatibile, a seguito di condono, licenza o concessione edilizia rilasciata alla data di emanazione della determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, potrà essere riconosciuta la monetizzazione degli standard mancanti, unitamente alla cessione delle aree per miglioramenti dell'accessibilità dell'area commerciale, purchè funzionali al progetto di valorizzazione commerciale.

Il contributo da corrispondere al Comune a fronte della monetizzazione sarà determinato da deliberazione di Giunta Comunale.

7.2 I parcheggi pertinenziali sono adibiti al parcheggio dei veicoli dei clienti che accedono all'insediamento e pertanto devono garantire per localizzazione, organizzazione e modalità di gestione una adeguata accessibilità, condizioni e requisiti che dovranno essere esplicitati all'interno del PU o del PUA, come previsto al successivo comma 8.

Il Comune può concordare col soggetto interessato modalità di gestione e tempi di apertura particolari per rispondere a finalità di carattere generale.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali è stata definita dalla conferenza dei servizi ed è stata recepita nelle norme del presente PRG all'art. 19 ed al successivo punto 7.4 del presente comma.

Sono previsti anche i casi di possibile riduzione delle dotazioni ai sensi del punto 5.2.5 della Delibera del Consiglio Regionale n.1253/1999, alla quale si rimanda.

7.3 In sede di attuazione, tramite PU o PUA, delle previsioni di cui al presente articolo, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- *deve essere assicurata adeguata dotazione di posti per motocicli e biciclette, da determinarsi in relazione alla localizzazione dell'area interessata all'intervento ed alla sua raggiungibilità con tali mezzi di trasporto;*
- *devono essere realizzate aree specifiche per il carico e lo scarico merci ed aree destinate a parcheggio dei vicoli merci;*
- *devono essere realizzati innesti attrezzati sulla viabilità pubblica, nel rispetto di quanto indicato e prescritto all'art.77 delle presenti norme;*
- *in sede di approvazione del PU o del PUA potrà essere richiesto che venga definito ed adeguatamente attrezzato l'eventuale spazio per la fermata del mezzo del trasporto urbano collettivo.*

7.4 I requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali di cui al presente articolo, oltrechè all'art.19 delle presenti norme di attuazione, sono precisati nella seguente tabella. Gli interventi relativi alle strutture commerciali dovranno essere comunque conformi alle disposizioni - requisiti di cui al capitolo 5 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 in data 23.09.1999.

	<b>Standards generali</b>	<b>Parcheggi pertinenziali</b>	<b>Aree carico e scarico merci</b>	<b>Accessibilità</b>
<b>Esercizi di vicinato</b>	Standars urbanistici indicati dalla L.R.47/78	Stessa dotazione prevista per la funzione residenziale		
	Deroghe: progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%; Formazione centri o complessi commerciali di vicinato nei centri storici			
<b>Medie strutture di vendita</b>	Standars urbanistici indicati dalla L.R.47/78	ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 30 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 18 mq di (Sv); da 800 a 1500 mq 1 posto auto ogni 13 mq di (Sv); oltre 1500 mq 1 posto auto ogni 8 mq di (Sv).		Collocazione idonea rispetto alla gerarchia della rete viaria

	Deroghe: progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%	NON ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 40 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 25 mq di (Sv); da 800 a 1500 mq 1 posto auto ogni 20 mq di (Sv); oltre 1500 mq 1 posto auto ogni 16 mq di (Sv).		Collocazione efficace rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva
		Deroghe: progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%; Formazione centri o complessi commerciali di vicinato nei centri storici	ALIMENTARI MEDIO-GRANDI: presenza di area pertinenziale riservata al carico e scarico e alla sosta di veicoli merci adeguatamente dimensionata	Efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata
<b>Grandi strutture di vendita</b>	Standars urbanistici indicati dalla L.R.47/78	ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 30 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 18 mq di (Sv); da 800 a 1500 mq 1 posto auto ogni 13 mq di (Sv); oltre 1500 mq 1 posto auto ogni 8 mq di (Sv).	Presenza di area pertinenziale riservata al carico e scarico e alla sosta di veicoli merci adeguatamente dimensionata	Collocazione idonea rispetto alla gerarchia della rete viaria
		NON ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 40 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 25 mq di (Sv); da 800 a 1500 mq 1 posto auto ogni 20 mq di (Sv); oltre 1500 mq 1 posto auto ogni 16 mq di (Sv).	Percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti	Collocazione efficace rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva
	Deroghe: progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%	Deroghe: progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%		Efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata

### 8. Modalità di attuazione

8.1 Gli interventi negli “Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale” si attuano per mezzo di PU, come specificato al successivo art.113, con l’obbligo di convenzione con il Comune che regolamenti i modi ed i tempi della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione (Ssu) previste e, eventualmente delle superfici extra (Se).

8.2 Con specifica delibera di Giunta Comunale, la Amministrazione Comunale potrà prescrivere, nei casi e per gli ambiti territoriali in cui sarà ritenuto necessario, l’attuazione attraverso PUA, come specificato al successivo art.112.

## AMBITI TERRITORIALI EXTRAURBANI

### CAPO 7 ZONE OMOGENEE “E” DESTINATE ALL’AGRICOLTURA

#### Art. 60 Definizione

1. Le zone omogenee “E” sono le parti del territorio non urbanizzate destinate prevalentemente all’esercizio dell’agricoltura e delle attività connesse all’uso agricolo del territorio.
2. In base alle diverse caratteristiche produttive e ambientali, le Zone omogenee “E” sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - “E.1” sottozone agricole normali;
  - “E.2” sottozone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario.
3. Nelle le Zone omogenee “E” sono altresì presenti gli “Edifici residenziali in contesto rurale” di cui al successivo art.60 bis.

#### Art. 60 bis Edifici residenziali in contesto rurale

##### 1. Tipi edilizi consentiti

1. In caso di intervento sull’esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
2. In caso di demolizione e ricostruzione i seguenti tipi edilizi:
  - Palazzetto rurale;
  - Casa colonica;
  - Edificio a corte chiusa.

##### 2. Indici e parametri degli interventi

- In caso di intervento sull’unità edilizia esistente o di demolizione e ricostruzione si applica il seguente indice, con limite massimo di 300 mq per ogni unità edilizia, come definita al precedente art.10, comma 22, punto 2:
  - $U_f = \text{superficie utile (Su) esistente più } 80 \text{ mq}$ ;
- per il calcolo della *superficie utile (Su)* si deve fare riferimento a quanto previsto all’Art. 10 per le Zone Omogenee B e non a quanto previsto per le Zone Omogenee E.
- in caso di demolizione e ricostruzione con  $U_f$  esistente superiore a  $U_f$  max previsto, è consentito il mantenimento dell’indice esistente;
- $H_{\max} = 7.50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19

- P.2 = vedi art. 19 (nel caso in cui sia acceda da strade vicinali è comunque sempre consentita la monetizzazione)

### 3. Attuazione degli interventi

E' sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell' art. 113.

Gli interventi consentiti dal presente articolo sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità; gli interventi si possono attuare esclusivamente sugli edifici residenziali esistenti, essendo escluso il recupero con cambio d'uso di qualsivoglia altro manufatto edilizio (annessi agricoli, servizi alla residenza, accessori, ecc.).

Sui servizi alla residenza (autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie, e simili), anche se tali fabbricati non siano connessi fisicamente ad una residenza civile, sono comunque consentiti tutti gli interventi di recupero di cui all'art.31 della legge 457/78 e l'intervento di demolizione e ricostruzione (D) + (NC) con la medesima superficie utile (Su).

In parziale deroga a quanto previsto al precedente capoverso, è consentito il cambio d'uso in funzione abitativa *A1 Residenza* degli edifici esistenti in contesto rurale, la cui destinazione d'uso legittima o legittimata sia ricompresa fra le categorie di destinazione d'uso *B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili*. A tali edifici si applicano, a seguito del cambio d'uso, le norme di cui al presente articolo, con particolare riferimento, per quanto attiene a indici e parametri dell'intervento, al precedente comma 2.<sup>6</sup>

E' consentito, per le unità edilizie prive di unità fondiaria di pertinenza, provvedere alla delimitazione della unità fondiaria, dimensionandola in modo da ottenere un indice  $U_f = 0,25$  mq/mq.

E' consentita la recinzione della sola unità fondiaria di pertinenza dell'edificio, e non di tutta la proprietà.

All'interno delle unità fondiarie di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di piscine, alle quali si applica il disposto di cui all' Art.10, comma 13, lettera p) delle presenti norme, con la limitazione che la superficie massima di vasca realizzabile è limitata a 200 mq di superficie.

**N:B:** per le unità edilizie che hanno cambiato funzione da casa colonica a civile abitazione **dopo il 29/07/2003** data di approvazione della variante generale al PRG, ai sensi dell'art. 9.5 comma 6 del PTCP 2007 valgono le seguenti prescrizioni:

- *-Sono ammessi ampliamenti unicamente di edifici composti da una sola unità immobiliare abitativa, di dimensioni inadeguate,rispetto al nucleo familiare residente o da insediare documentato da certificazione anagrafica.L'ampliamento è escluso in tutti i restanti casi.*
- *-L'ampliamento non può dar luogo a nuove unità immobiliari.*
- *-Per dimensioni inadeguate si intende una superficie utile abitativa inferiore a 30 mq. per abitante, fermo restando una superficie utile minima di mq. 100,00.*

<sup>6</sup> Periodo aggiunto in sede di approvazione in adeguamento all'osservazione formulata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.23 del 08/02/2005

#### 4. Individuazione in mappa

Le unità edilizie normate dal presente articolo sono identificate, negli elaborati grafici in scala 1:2000 e 1:5000 del presente PRG, con idonee simbologie; tali simbologie, ad entrambe le scale di rappresentazione possono individuare una o più unità edilizie prive di superficie fondiaria di pertinenza, oppure individuare unità fondiaria al cui interno sono ricomprese unità edilizie.

Il presente articolo si applica separatamente ad ognuna delle unità edilizie ricomprese o individuate dalla citata simbologia.

#### 5. Edifici non identificati graficamente

Negli elaborati grafici in scala 1:2000 e 1:5000 del presente PRG sono stati individuati graficamente quali “*Edifici residenziali in contesto rurale*” di cui al presente articolo, solo gli edifici che erano stati identificati quali civili abitazioni e annessi, sia in sede di studi preliminari al PRG, sia per esame diretto, sia per esame di atti pubblici, o successivamente per richieste di rettifica documentata in sede di osservazione.

Tale disamina non ha potuto comprendere la totalità dei casi di edifici residenziali non a servizio di funzioni agricole già presenti sul territorio comunale.

In tale casistica vanno pertanto ricompresi, e normati dal presente articolo, anche i fabbricati adibiti a residenza civile e annessi di servizio (autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie, e simili) rientranti nelle seguenti casistiche:

- a. edifici legittimamente realizzati a seguito di atto abilitativo (licenza edilizia o concessione edilizia) con destinazione d’uso civile abitazione e/o annessi di servizio;
- b. edifici legittimati con licenza edilizia o concessione edilizia in sanatoria, con destinazione d’uso civile abitazione e/o annessi di servizio;
- c. edifici già accatastati al NCEU quali civili abitazioni e/o annessi di servizio;
- d. edifici di fatto già utilizzati quali civili abitazioni, con la necessità di comprovare tale uso con certificato storico di residenza o di domicilio, o atto notorio.

#### 6. Demolizione e ricostruzione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali

1. In attuazione del disposto dell’art. 1, comma 2, della L.R. 1 dicembre 1998, n. 38, per gli edifici esistenti di cui al presente articolo, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero D + NC, con ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto relative a tali opere pubbliche in aree contigue al limite del vincolo stesso e della medesima proprietà; nel caso in cui la proprietà sia interamente ricompresa all’interno degli ambiti sono comunque consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione (D) + (NC) degli immobili all’interno di tali ambiti purchè nella posizione posta alla massima distanza possibile rispetto alla fonte del vincolo; in tali casi i Permessi di costruire relativi agli edifici ricostruiti in attuazione della predetta L.R.38/98, sono rilasciati a titolo gratuito, a parità di superficie utile.



## 7. Demolizione e ricostruzione di edifici interessati da frane

1. Gli edifici esistenti che siano posti all'interno di "Corpi di frane attive" e di "Corpi di frane quiescenti" possono essere oggetto di interventi edilizi di recupero D + NC con ricostruzione al di fuori delle aree interessate da tali frane, in aree contigue della medesima proprietà.

### **Art. 61 Norme di carattere generale per le zone omogenee "E"**

#### 1. Usi ammissibili

1. Nelle zone agricole "E", sono comunque consentiti i seguenti usi:
  - *Funzioni agricole: usi D1, D2;*
  - *Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E5;*
  - *Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi F1, F2;*
  - *Funzioni speciali: G3 (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti), G4.*
2. Nelle zone agricole "E" sono pure consentiti, nei casi indicati dalle presenti norme e fatte salve le specifiche limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi articoli e al Titolo 3 delle presenti norme, i seguenti usi:
  - *Funzioni abitative: usi A1, A2, A3;*
  - *Funzioni direzionali: usi b1.1*
  - *Funzioni commerciali: usi b2.1, b2.6*
  - *Funzioni artigianali di servizio: usi B3*
  - *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4*
  - *Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E1, E6, E7.*
3. L'uso agricolo abitativo *D1* è consentito ovunque ed è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art.40 delle LR n.47/1978 e 23/1980 e successive modifiche e integrazioni; cioè coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e imprenditori agricoli a titolo principale e loro familiari ai sensi della LR n. 18/1977, con le specifiche limitazioni ivi previste.
4. Nelle Zone omogenee E è consentita la realizzazione di piani seminterrati ed interrati ad uso cantine all'interno della superficie coperta (Sc) di cui al precedente Art.10, comma 14; anche in tali casi, per il calcolo della Superficie Utile (Su), si applica il disposto del comma 13 dell'Art. 10 delle presenti norme.

#### 2. Unità d'intervento: il "fondo agricolo"

1. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri per gli interventi nelle Zone omogenee "E", fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, la superficie di riferimento è rappresentata dal "fondo agricolo", così come definito ai commi successivi. La superficie del fondo agricolo rappresenta la Superficie Fondiaria (Sf) di cui all'art. 10, comma 2 delle presenti norme.
2. Il fondo agricolo è costituito dall'insieme dei terreni contigui destinati all'attività agricola a conduzione unitaria, con la precisazione di cui al successivo punto 5. Si intendono contigue due porzioni dello stesso fondo comprese nel territorio comunale, anche se separate da

strade, fossi, canali o altre infrastrutture a condizione che le due parti siano collegate in almeno un punto. Ove i terreni fossero situati in Comuni diversi, ma limitrofi, è richiesto un prospetto di tutte le superfici costituenti il fondo, a corredo della domanda di intervento.

3. Agli effetti del calcolo della superficie d'intervento, ove non diversamente specificato dalle presenti norme, gli indici e i parametri vengono applicati su tutta la superficie del fondo, al lordo dei vincoli di rispetto di cui al Titolo 3.
4. Agli effetti dell'applicazione degli indici e dei parametri dalle presenti norme, i richiedenti aventi titolo dovranno provare, con idonea documentazione:
  - l'estensione attuale dei terreni compresi nel fondo, con l'indicazione degli edifici esistenti e la loro volumetria. Nel caso in cui il fondo sia il risultato di frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PRG, dovrà essere documentata anche l'estensione dei terreni e le volumetrie degli edifici esistenti a quella data;
  - la disponibilità e il titolo di godimento dei terreni e degli edifici presenti nel fondo.
5. Nell'ambito della stessa azienda agricola è consentito l'utilizzo della capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (*U<sub>f</sub>*) sulla somma della Superficie Fondiaria di fondi anche non contigui, purchè l'edificazione avvenga all'interno del fondo di maggiori dimensioni.

### 3. Unità d'intervento: la "corte"

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per gli interventi edilizi con destinazioni d'uso abitative e di servizio, nei casi specificamente previsti, l'unità d'intervento è rappresentata dalla "corte", così come definita ai punti successivi del presente comma.
2. La corte è intesa come superficie agricola non utilizzata e rappresenta l'unità funzionale minima del fondo agricolo; essa potrà essere recintata lungo il perimetro esterno e all'interno solo per le parti strettamente necessarie alla custodia degli animali per i tipi di allevamento consentiti.
3. La corte comprende gli edifici residenziali esistenti sul fondo: qualora sul fondo agricolo preesistano diversi edifici o complessi distanti tra loro in modo da non poter essere ricompresi in un'unica corte, la stessa sarà perimetrata in modo da comprendere l'edificio o complesso edilizio volumetricamente più consistente, destinato a residenza, esistente alla data di adozione del presente PRG.
4. All'interno del perimetro della corte agricola dovranno essere ricomprese anche eventuali piscine, alle quali si applica il disposto di cui all' Art.10, comma 13, lettera p) delle presenti norme e la cui superficie di vasca non potrà superare i 200 mq se a servizio degli usi E5, E6 ed E7, ed i 100 mq per tutti gli altri usi consentiti. 7

### 4. Attuazione degli interventi

1. Nelle Zone omogenee "E" il PRG si attua mediante:
  - Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale di iniziativa, proposti dai soggetti di cui al comma 5 dell'art.40 della L.R.47/78, come modificato e integrato dall'art.33 della L.R. 23/80 e dall'art.17 della L.R.6/95, che stabilisca, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al

---

<sup>7</sup> Modifica apportata in sede di approvazione in sintonia con le osservazioni contenute nel parere ARPA Sezione di Rimini, prot.n.000/6535/182 del 25/1/2005

loro sviluppo. La valutazione della congruità di tale intervento è demandata al Consiglio Comunale in sede di approvazione del PSA ai sensi dell'art.25 della L.R.47/78. La validità del P.S.A. non può superare la durata di quattro (4) anni dalla data di approvazione. Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, redatto a norma dell'Art.40 LR. n.47/1978 e successive modifiche, deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza, nonché precisazione degli interventi di protezione ambientale da porre in essere. Detti progetti dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio delle concessioni edilizie.

- Piani di Utilizzo così come definiti all'art.113 delle presenti norme;
  - Permesso di costruire gratuito in conformità alle norme del PRG, nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28.1.77 n.10;
  - Permesso di costruire oneroso in conformità alle norme del PRG in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non compresi nella concessione gratuita;
  - Dichiarazioni di inizio attività.
2. Gli interventi previsti nei piani di cui al punto precedente sono comunque sottoposti alla procedura della concessione o autorizzazione ai sensi di Legge e delle presenti norme.
  3. Le concessioni rilasciate per gli interventi nella Zona omogenea "E" sono in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto si riferisce alla destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L n.10/1977 e definiti dall'art. 40 della LR n. 47/1978 e successive integrazioni e modifiche.

#### 5. Soggetti attuatori

1. Gli interventi di tipo aziendale, soggetti a Permesso di costruire, possono essere attuati esclusivamente dai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile e dell'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153:
  - proprietari concedenti, in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
  - proprietari conduttori in economia e loro familiari;
  - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. n.11/1971 e della L. n. 756/1964
  - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
2. Nei casi di cui al comma precedente, i diretti interessati all'ottenimento del Permesso di costruire documentare il loro stato di imprenditori agricoli a titolo principale. E' considerato imprenditore agricolo a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro complessivo e ricavi da tale attività almeno i due terzi del reddito globale da lavoro. Sono altresì considerati imprenditori agricoli a titolo principale coloro che - pur non possedendo attualmente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale - raggiungono il 50% del lavoro e del reddito rispettivamente dedito e tratto nell'azienda agricola individuale e/o associata e possono dimostrare di conseguire, una volta attuato il piano di sviluppo, i livelli personali di lavoro pari ai due terzi del tempo di lavoro complessivo e di reddito pari ad almeno i due terzi del reddito globale da lavoro.
3. I proprietari e gli aventi diritto che non possiedono i requisiti di cui al precedente punto 1 del presente comma, possono ottenere il Permesso di costruire per gli interventi destinati agli usi extra-agricoli consentiti dalle norme di cui al presente capo.

## 6. Tutela ambientale attiva

1. Nella pratica della attività agricola si dovranno, per quanto possibile in relazione al tipo di coltura praticato, mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite.
2. Contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi consentiti nelle zone omogenee “E”, il soggetto attuatore dell’intervento si dovrà impegnare a mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite.

## 7. Aree attrezzate a parcheggio privato a servizio di pubblici esercizi e di attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero

1. Nei casi in cui, a parere dell’Ufficio LL.PP., risulti insufficiente la dotazione di parcheggi pubblici P2 in prossimità di pubblici esercizi, funzione b2.6, o di attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero, funzione b4.5, e una volta realizzata la dotazione di parcheggi privati P1 da porre al servizio di tali funzioni richiesta dall’Art.19 delle presenti norme, previa domanda a firma congiunta del proprietario degli immobili destinati alle predette funzioni b2.6 e b4.5 e del proprietario di aree ricomprese all’interno delle Zone di cui al presente articolo posti in prossimità di tali immobili, il Consiglio Comunale può approvare una Convenzione speciale di cui all’Art.117 delle presenti norme, da stipulare fra l’Amministrazione Comunale e tali soggetti privati, nel quale venga regolamentata la realizzazione di parcheggi privati P2 all’interno delle Zone di cui al presente articolo, da porre a servizio delle funzioni di cui sopra, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi punti 2., 3., 4. e 5.
2. I parcheggi privati P1 di cui al precedente punto 1. dovranno essere realizzati con superfici non impermeabilizzanti e per mezzo di tecnologie che permettano il completo ripristino della situazione preesistente.
3. La superficie massima realizzabile di tali parcheggi P1 è fissata in 3000 mq e dovrà essere situata nelle immediate vicinanze dell’immobile del quale costituirà pertinenza a parcheggio privato P1; tale superficie non potrà concorrere al conteggio della Superficie Fondiaria (Sf) costituente il fondo agricolo di cui al comma 2. del presente articolo.
4. Le opere di sistemazione del terreno necessarie a realizzare i parcheggi privati P1 di cui al precedente punto 1., ad avvenuta approvazione e stipula della Convenzione speciale di cui al medesimo punto, e le opere di ripristino della situazione preesistente, saranno assoggettate a denuncia di inizio attività di cui all’art.8 della L.R. 25 novembre 2002, n.31.
5. La Convenzione speciale di cui al precedente punto 1. dovrà prevedere e regolamentare quanto segue, oltre a quanto prescritto ai precedenti punti 2.,3. e 4.:
  - *un termine temporale, eventualmente prorogabile, entro il quale provvedere al ripristino della situazione preesistente;*
  - *la presentazione di una fidejussione bancaria a garanzia del ripristino della situazione preesistente, che copra la totalità delle spese a tale fine necessarie;*
  - *le modalità di attuazione delle opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi privati P1 e del ripristino della situazione preesistente;*

- *gli elaborati grafici e progettuali in idonea scala di rappresentazione da allegare alla denuncia di inizio attività.*

## **Art. 62     Sottozone “E1” agricole normali: criteri e norme generali**

### 1. Definizione e criteri generali

1. Le sottozone agricole normali “E1” sono destinate all’esercizio delle attività agricole nel rispetto delle norme di indirizzo e salvaguardia del P.T.P.R. e del P.T.C.P.
2. Le destinazioni d’uso e gli interventi consentiti in tali sottozone sono soggetti alle limitazioni e ai vincoli di cui al Titolo 3 delle presenti norme oltre che alle previsioni della pianificazione sovraordinata relative alle Unità di Paesaggio.

### 2. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone E1 sono ammessi tutti gli usi di cui al precedente art. 61, con le limitazioni previste nei casi di cui ai successivi artt. 63 e 64.

### 3. Criteri generali per gli interventi

1. Tutti gli interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione nella Zona omogenea “E” dovranno essere attuati con riferimento alle principali caratteristiche tipologiche e alle tecnologie costruttive dell’edilizia rurale esistente e storicamente consolidata.
2. Nell’attuazione degli interventi edilizi dovranno essere conservate le alberature esistenti e messe a dimora essenze arboree ed arbustive che si adattino al contesto ambientale.
3. Nel caso in cui gli interventi comportino modifiche agli elementi strutturanti il territorio agricolo di seguito elencati, si rende comunque necessaria la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale:
  - *le variazioni dei tracciati e dell’andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali esistenti;*
  - *la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;*
  - *la variazione dei tracciati di fossi e canali.*

## **Art. 63     Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone “E1”**

### 1. Norme generali

1. Gli insediamenti esistenti in zona “E”, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e come tali devono essere conservati e valorizzati, ancorché non più destinati o destinabili all’attività agricola.
2. Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero e ricostruzione MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, Re, D + NC, fatte salve le prescrizioni previste per gli edifici di interesse storico-testimoniale di cui al successivo comma 3 del presente articolo.

3. Per le abitazioni agricole esistenti al momento dell'adozione del presente PRG che hanno esaurito la loro capacità edificatoria (ad eccezione di quelle ricadenti in fasce di rispetto di cui ai successivi artt.105, 106, 108, 109,110), sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, D + NC. Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 104, relative alle "corti di interesse storico-testimoniale", è consentito un intervento di ampliamento AM una tantum, qualora non già realizzato in data posteriore all'adozione del presente PRG, fino ad un massimo di mq 80 di Su, per miglioramento delle condizioni abitative, fermo restando che la (Su) non potrà eccedere i 300 mq e dovrà rispettare la densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in mc.0,03 per mq. In tali edifici è altresì consentita la trasformazione di spazi accessori di servizio esistenti destinati agli usi d2.1 e d2.2, se ricompresi all'interno della medesima unità edilizia (come definita all'art.10, comma 22, punto2.), in spazi residenziali principali di abitazione usi D1, fino al limite di mq 125 di (Su) per ciascuna unità edilizia, previa approvazione di PU che documenti esigenze abitative non diversamente soddisficibili, con apposizione di vincolo registrato e trascritto relativamente al fondo agricolo, per la quota di indice di edificabilità sfruttato per la realizzazione della suddetta superficie ad usi d2.1 e d2.2 trasformata nelle superfici utili destinate ad usi D1 predette; per la sola quota relativa alle superfici così trasformate si potranno eccedere i 300 mq di (Su) massima consentita.
4. Per le abitazioni agricole e civili esistenti al momento dell'adozione del presente PRG, ricadenti in fascia di rispetto stradale, ferroviaria, idroviaria, degli elettrodotti, di cui al successivo Titolo 3 sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, D + NC. Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 104 relative alle "corti di interesse storico-testimoniale", è pure consentito un intervento una tantum di ampliamento AM, con l'esclusione delle abitazioni agricole e civili ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti, qualora non già ottenuto in data posteriore all'approvazione del presente PRG, in aderenza al lato più lontano dall'elemento da tutelare, non superiore a 80 mq di (Su), fermo restando una (Su) max di mq 300 ed il rispetto della densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in mc.0,03 per mq; sono esclusi i fabbricati di civile abitazione di cui al precedente comma 2, o qualora sia possibile l'intervento di nuova edificazione ai sensi del successivo art. 64. In particolare per le abitazioni agricole e civili esistenti interessate dall'art. 108 relativo alle "fasce di rispetto dagli elettrodotti", è ammesso l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione D + NC, al fine di trasferire tali unità edilizie in aree esterne alle predette fasce, fermo restando che le nuove unità edilizie, compatibilmente con i limiti di tutela di cui al citato art.108, dovranno avere una nuova collocazione la più prossima possibile rispetto all'edificio preesistente; in caso di trasferimento delle abitazioni agricole e civili esistenti interessate dalle "fasce di rispetto dagli elettrodotti" al di fuori di queste, contestualmente al trasferimento è ammesso l'intervento una tantum di ampliamento AM di cui sopra.
5. In attuazione della L.R. 1 dicembre 1998, n.38, sugli edifici a qualunque uso destinati, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero D + NC, con ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto relative a tali opere pubbliche; in tali casi i Permessi di costruire relative agli edifici ricostruiti in attuazione della predetta L.R.38/98, sono rilasciati a titolo gratuito, a parità di superficie utile e/o volume.
6. Non sono comunque consentiti interventi edilizi di recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei servizi di altezza inferiore a m 2,50.

## 2. Interventi su edifici esistenti non più destinati o non più destinabili ad usi agricoli

1. Negli edifici esistenti nella Zona omogenea “E 1” al momento dell’adozione del presente PRG e non più destinati o non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, purché si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, e ai sensi dell’Art. 17 della L. 6/95, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
  - *Funzioni abitative: usi A1, A2, A3:*
  - *Funzioni direzionali: usi b1.1*
  - *Funzioni commerciali: usi b2.1, b2.6*
  - *Funzioni artigianali di servizio: usi B3*
  - *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4*
  - *Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E1, E6, E7.*
2. Negli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa sono ammesse le funzioni artigianali di servizio: usi B3 nonchè i servizi alla residenza purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche e compatibili con il contesto ambientale.
3. Nei casi di cui ai precedenti punti 1. e 2., nella medesima unità poderale agricola alla quale apparteneva l’edificio recuperato a nuova destinazione d’uso, anche a seguito di frazionamento, non possono essere realizzati nuovi edifici abitativi. Ad ogni edificio così destinato viene associata una superficie fondiaria (Sf) pari al massimo a 5.000 mq. Deve in ogni caso essere garantita la conduzione agricola del fondo residuo. Devono altresì essere osservate le disposizioni di cui all’art. A - 21, comma 3 lett.b) e comma 4, della L.R. n.20/2000.
4. La non funzionalità dell’edificio esistente all’attività agricola è accertata dagli uffici comunali competenti sulla base dei criteri seguenti:
  - Quando l’edificio rurale risulta non utilizzato (come residenza permanente) da operatori agricoli e non sia stato declassificato a servizi rurali in relazione a nuovi interventi edilizi;
  - Quando l’edificio rurale risulta non abitato per morte e/o pensionamento (invalidità o anzianità) con trasferimento del conduttore;
  - Quando sul fondo esistono più abitazioni coloniche e una o più risultano non più necessarie e funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo.
5. Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo relativo agli interventi di cui al presente comma 2. è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune, nella quale il soggetto attuatore dell’intervento si impegna:
  - alla manutenzione della totalità delle aree a verde privato pertinenti all’edificio oggetto dell’intervento, nei modi prescritti dai competenti uffici comunali e/o previsti dal Regolamento Comunale del Verde;
  - a mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite.
6. A seguito della modificazione della destinazione d’uso di cui al presente comma 2., sono ammessi i soli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T.

## 3. Interventi su edifici ed insediamenti di valore storico-testimoniale.

1. Gli edifici di interesse storico-testimoniale sono indicati nelle planimetrie di progetto con la relativa categoria d’intervento.

2. Su tali edifici, ai sensi dell'Art. 40, comma 12 della LR 47/78 così come modificato dall'Art. 17 della LR 6/95, sono ammessi gli interventi MS, MO nonché gli interventi A1, A2, A3 di cui all'art. 104 delle presenti norme. In tal caso, l'aumento di superficie utile, a fini abitativi, è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o doppi volumi e cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili, annesse all'abitazione esistente.
3. Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione dei materiali e finiture originari, la sistemazione planimetrica della corte, la conservazione di tutti gli annessi esterni (fienili, forni, pozzi, ecc.), la conservazione e la reintegrazione delle alberature, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.
4. Gli edifici di cui al precedente punto 1, già declassati a servizi alla data di adozione del presente PRG, se recuperati, possono essere utilizzati come abitazione civile e/o rurale anche se eccedenti il limite max di (Su) già utilizzato e comunque alle condizioni di cui al precedente punto 2.
5. Tutti i progetti dovranno essere corredati da un elaborato di analisi relativa all'edificio principale ed agli annessi, che evidenzia gli elementi di valore tipologico e/o documentario da conservare. Sulla base di tale elaborato, il competente Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà motivatamente escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle previsioni di cui al punto precedente.
6. Sono inoltre soggetti a tutela e/o recupero dello stato di fatto, qualora rivestano valore tipologico-documentario, gli annessi quali edicole, forni, pozzi e ricoveri animali, la sistemazione a verde delle corti interne ed esterne e le alberature.
7. Qualora l'intervento conservativo sugli edifici rurali di valore storico-testimoniale sia realizzato a fini abitativi dai soggetti aventi titolo di cui al precedente art. 61, comma 5, punto 1, le superfici utili così recuperate saranno computate al 50% ai fini del calcolo dell'edificabilità complessiva ammessa sulla (Sf) aziendale per usi abitativi.

#### **Art. 64 Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E1"**

##### 1. Norme di carattere generale

1. Nuovi insediamenti nella Zona omogenea "E 1" sono consentiti solo se, ed in quanto, connessi con l'usi agricoli *D1* e *D2* del territorio, ai sensi delle presenti norme, o finalizzati alle esigenze abitative degli aventi i requisiti di cui al comma 5, punto 1, dell'art.61.
2. Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo relativo agli interventi di cui al presente articolo è subordinato alla previsione, all'interno della Convenzione da stipulare con il Comune, dell'impegno a mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite. In caso di intervento attuato per mezzo di Piano di Sviluppo Aziendale o di Piano di Utilizzo, le azioni di protezione ambientale dovranno essere specificate all'interno di tali strumenti preventivi.
3. La richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere corredata da Relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, (allegate alle norme del P.T.C.P. nell'Appendice n. 2) in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i



requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta Dichiarazione.

## 2. Nuove costruzioni destinate ad abitazione e ad annessi di servizio

1. Gli interventi di nuova costruzione NC per edifici destinati ad abitazione (uso *DI*) con annessi fabbricati di servizio destinati agli usi *d2.1* e *d2.2* sono subordinati ad un Piano di Utilizzo di cui all'art. 113. Tale Piano di Utilizzo dovrà individuare:
  - il perimetro della “corte”, destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda e alle esigenze dei residenti;
  - la disposizione dei nuovi fabbricati e di quelli eventualmente già esistenti;
  - la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature;
  - le azioni di protezione ambientale di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio.
2. La “corte” dovrà avere un impianto unitario ed essere unica per ogni fondo; la sua dimensione non potrà eccedere il 10% della superficie totale del fondo agricolo ed una superficie massima di 6000 mq.
3. Fatte salve le limitazioni e prescrizioni relative alle singole sottozone e quelle di cui al Titolo 3 delle presenti norme, all'interno della “corte”, per gli interventi di demolizione e ricostruzione D + NC, ampliamento e sopraelevazione AM per aziende agricole con Superficie Fondiaria < 4 Ha, e di nuova costruzione NC per le aziende con Superficie Fondiaria > 4 Ha, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri.
  - *Edifici destinati ad abitazione (uso D1):*
    - $(Uf) \leq 60 \text{ mq/Ha}$  per i primi 4 Ha con un incremento di 10 mq/Ha per la rimanente Sf (superficie fondiaria), con un max di mq 300 di (Su); per gli interventi di nuova costruzione N.C. per abitazioni la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 5 Ha interamente in proprietà e le nuove edificazioni sono consentite esclusivamente applicando anche le disposizioni di cui all'ultimo punto del precedente comma 1 del presente articolo; in subordine alla condizione di intera proprietà della superficie fondiaria minima prescritta, è consentito l'intervento di nuova costruzione quando vi sia la proprietà di almeno il 60% della superficie fondiaria, ed il restante 40% sia in affitto con clausola contrattuale registrata e trascritta che autorizzi il conduttore del fondo all'utilizzo della capacità edificatoria dello stesso ed escluda ogni altro utilizzo di tale capacità per edifici destinati ad abitazione, per la quota di indice (Uf) così utilizzata;
    - $H \text{ max} = m 7,50$
    - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
    - distanza minima dal perimetro della corte = m 5.
  - *Fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2:*
    - $(Uf) \leq 120 \text{ mq/Ha}$ , per i primi 4 Ha con un incremento di 15 mq/Ha per i successivi fino a 10 Ha, e di 7 mq/Ha per la rimanente Sf (superficie fondiaria), con un max di mq 600 di (Su);
    - $H \text{ max} = m 6,50$  (esclusi i silos e gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi);
    - Max. 1 piano;
    - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
    - distanza minima dal perimetro della corte = m 5;

- *nel caso in cui la corte rurale esistente sia posta in prossimità o a confine con il perimetro del territorio urbanizzato o da quest'ultimo circondata, e non vi sia spazio sufficiente per la realizzazione dei fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 all'interno del perimetro della stessa, sarà possibile edificare tali fabbricati nella localizzazione più prossima alla corte rurale, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, nel rispetto delle presenti norme e delle norme igienico-sanitarie vigenti.*
- 4. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri di cui al punto precedente, si farà riferimento alla consistenza dei fondi alla data di adozione del presente PRG. Per fondi derivanti da frazionamenti o accorpamenti successivi alla data di adozione del presente PRG, per l'attuazione degli interventi previsti al presente comma 2. è comunque richiesta, per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione AM, una superficie minima di 4 Ha.
- 5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione D + NC, di nuova edificazione NC, ampliamento e/o sopraelevazione AM di abitazioni agricole non sono ammessi per superfici fondiari inferiori a 5 Ha risultanti da frazionamenti successivi all'adozione del presente PRG, salvo nel caso di unità poderali, con abitazione rurale esistente, che risultino da stralci a favore di mezzadri ed affittuari, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.
- 6. L'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente punto 3 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende. Il predetto possibile incremento del 30% si applica esclusivamente agli annessi di servizio e non alle abitazioni.
- 7. La residenza deve essere ricavata prioritariamente mediante il recupero di edifici esistenti. In caso di comprovata inadeguatezza degli edifici esistenti dal punto di vista tipologico e/o strutturale, valutata con le modalità e i criteri di cui al precedente art. 63, comma 2, punto 4, il Piano di Utilizzo può prevedere la costruzione di nuovi edifici ed attribuire agli edifici esistenti una nuova destinazione o prevederne la demolizione, sempre che ciò sia compatibile con le indicazioni del presente PRG ed con i criteri generali stabiliti in sede di Piano di Utilizzo.
- 8. In assenza di Piano di Utilizzo non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione residenziale. Sarà consentita la sola costruzione di nuovi annessi di servizio destinati all'uso agricolo *d2.1* e *d2.2* con l'applicazione degli indici e parametri specificati al precedente punto 3 del presente comma.
- 9. Nel caso di cui al punto precedente, qualora sul fondo siano presenti edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno collocarsi in aderenza, o in caso di impossibilità adeguatamente motivata in sede di progetto, nell'immediata vicinanza; in tal caso, le pareti più vicine non possono distare più di 20 metri. Qualora non sia possibile rispettare le distanze tra edifici è autorizzata, previa specifica verifica, l'edificazione dei fabbricati di servizio a distanze maggiori.

10. I fabbricati di servizio destinati agli usi *d2.1* e *d2.2* dovranno essere realizzati in un'unico corpo di fabbrica; per specifiche esigenze di carattere igienico – sanitario, certificate da parere della competente AUSL, sarà consentibile separare in due distinti corpi di fabbrica gli usi *d2.1* dagli usi *d2.2*; gli usi *d2.1* sono consentibili anche al piano interrato o seminterrato dei fabbricati, in tal caso sarà possibile separarli dagli usi *d2.2* a prescindere dal parere della AUSL.

### 3. Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

1. Gli interventi di nuova costruzione NC destinati agli usi *d2.3* e *d2.4* vengono realizzati attraverso Permesso di costruire diretto nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.
2. Nei casi di cui al punto precedente, per Superficie di intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende.
3. Gli interventi di cui al punto 1, ad eccezione di quelli destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 60$  mq di (Sc) per ogni ettaro di superficie d'intervento;
  - H max. = m 6.50;
  - Max. 1 piano;
  - distanza dai confini di proprietà  $\geq 20$  m;
  - distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso:  $\geq 100$  m;
  - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C:  $\geq 300$  m;
  - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso:  $\geq 20$  m.
4. Gli interventi di cui al punto 1, destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 50$  mq di (Sc) per ogni ettaro di superficie d'intervento;
  - H max. = m 6.50;
  - Max. 1 piano;
  - distanza dai confini di proprietà  $\geq 50$  m;
  - distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso:  $\geq 200$  m;
  - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C:  $\geq 1000$  m;
  - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso:  $\geq 20$  m.
5. Per gli edifici destinati ad allevamenti *d2.3* e *d2.4* esistenti alla data di adozione del presente PRG, che non rientrino negli indici e parametri di cui ai precedenti punti 3 e 4, oltre agli interventi di manutenzione MO e MS e di recupero, è possibile un intervento di ampliamento AM una tantum nella misura del 20%, anche in deroga alle distanze minime prescritte, purché motivato da esigenze di adeguamento igienico o tecnologico in base a specifiche disposizioni di legge.
6. Gli indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) di cui ai precedenti punti 3 e 4 possono essere superati, con incremento massimo del 30% degli stessi, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.
7. Anche nel caso di utilizzazione dell'incremento degli indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) di cui al precedente punto 6, non è comunque consentito l'insediamento di allevamenti di tipo intensivo di cui alla funzione produttiva C4.

### 4. Fabbricati destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e ittici e ad impianti tecnici

1. Le aree necessarie alla realizzazione di nuove attrezzature per gli usi *d2.6* e *d2.7* sono individuate mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui all'art. 112 ed asservite all'uso in sede di convenzione del P.P. medesimo.
2. In sede di P.P. vengono stabiliti indici e parametri, comunque all'interno dei seguenti limiti:

- $Ut < 0,03$  mq/mq;
  - distanza minima dai confini:  $\geq 10$  m
  - distanza minima da edifici residenziali:  $\geq 20$  m
  - St massima dell'area perimetrata dal P.P. = la dimensione del fondo agricolo per gli usi d2.6 e/o 2 Ha per gli usi d2.7
  - Superficie utile (Su) massima: per gli usi d2.6 = 2000 mq; per gli usi d.2.7 = 600 mq.
3. Mediante Permesso di costruire diretto è consentito la realizzazione dell'uso d2.5 e d2.7 a condizione che gli interventi edilizi necessari siano conformi alle categorie d'intervento previste.
4. L'indice di utilizzazione territoriale di cui al precedente punto 2 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.
5. Gli usi d2.5 sono ammessi se riferiti ad impianti industriali e/o consorziali cooperative ecc. solo se esistenti alla data di adozione della V.G. e sono disciplinati con i parametri, indici e modalità sopra riportati per gli usi d.2.7.

## **Art. 65 Sottozone "E2" agricole di salvaguardia: criteri e norme generali**

### 1. Definizione e criteri generali

1. Le sottozone agricole di salvaguardia "E2" sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole nel rispetto delle norme di indirizzo e salvaguardia del P.T.P.R. e del P.T.C.P, che alla protezione dei beni naturali ed ambientali, del paesaggio agrario, alla tutela dall'espansione urbana dei centri abitati e dalla dispersione insediativa.
2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti in tali sottozone sono soggetti alle limitazioni e ai vincoli di cui al Titolo 3 delle presenti norme oltre che alle prescrizioni della pianificazione sovraordinata.
3. Nel caso in cui gli interventi comportino modifiche agli elementi strutturanti il territorio agricolo di seguito elencati, si rende comunque necessaria la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale:
  - *le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali esistenti;*
  - *la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;*
  - *la rimozione degli elementi della vegetazione quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anno 80 o di altezza superiore a 10 metri; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui alla Legge 431/85 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;*
  - *la variazione dei tracciati di fossi e canali;*
  - *la manomissione dei manufatti caratteristici quali fontanili, portali, muri in pietra.*

## 2. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone “E2” sono ammessi gli usi di cui agli art. 61, e 66 con le seguenti limitazioni.
  - *Non è ammesso l’uso d2.4;*
  - *le seguenti funzioni sono ammesse solo se esistenti alla data di adozione del presente PRG:*
    - *funzioni abitative A2 e A3;*
    - *funzioni commerciali b2.1 e b2.6;*
    - *funzioni artigianali di servizio B3;*
    - *funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo E1, E7.*
2. Sugli edifici esistenti con gli usi in atto specificati nel precedente punto 1. sono consentiti solo interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, Re, per quanto compatibili con le categorie di intervento indicate per gli edifici di interesse storico-testimoniale.

### **Art. 66 Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone “E2”**

#### 1. Norme generali

1. Gli insediamenti esistenti in zona “E 2”, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e come tali devono essere conservati e valorizzati, ancorché non più destinati o destinabili all’attività agricola.
2. Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero e ricostruzione MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, Re, D + NC, fatte salve le prescrizioni previste per gli edifici di interesse storico-testimoniale di cui al successivo comma 3 del presente articolo.
3. Per le abitazioni agricole esistenti al momento dell’adozione del presente PRG che hanno esaurito la loro capacità edificatoria (ad eccezione di quelle ricadenti in fasce di rispetto di cui ai successivi artt. 105, 106, 108, 109, 110), sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, D + NC. Fatte salve le limitazioni di cui all’art. 104, relative alle “corti di interesse storico-testimoniale”, è consentito un intervento di ampliamento AM una tantum, qualora non già realizzato in data posteriore all’adozione del presente PRG, fino ad un massimo di mq 80 di (Su), per miglioramento delle condizioni abitative, fermo restando che la (Su) non potrà eccedere i 300 mq e dovrà rispettare la densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in mc.0,03 per mq. In tali edifici è altresì consentita la trasformazione di spazi accessori di servizio esistenti destinati agli usi d2.1 e d2.2, se ricompresi all’interno della medesima unità edilizia (come definita all’art.10, comma 22, punto2.), in spazi residenziali principali di abitazione usi D1, fino al limite di mq 125 di (Su) per ciascuna unità edilizia, previa approvazione di PU che documenti esigenze abitative non diversamente soddisfacibili, con apposizione di vincolo registrato e trascritto relativamente al fondo agricolo, per la quota di indice di edificabilità sfruttato per la realizzazione della suddetta superficie ad usi d2.1 e d2.2 trasformata nelle superfici utili destinate ad usi D1 predette; per la sola quota relativa alle superfici così trasformate si potranno eccedere i 300 mq di (Su) massima consentita.
4. Per le abitazioni agricole e civili esistenti al momento dell’adozione del presente PRG, ricadenti in fascia di rispetto stradale, ferroviaria, idroviaria, degli elettrodotti, di cui al successivo Titolo 3 sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S,

Ra, Rb, T, R. Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 104 relative alle "corti di interesse storico-testimoniale" e di cui all'art. 108 relativo alle "fasce di rispetto dagli elettrodotti", è pure consentito un intervento una tantum di ampliamento AM, qualora non già ottenuto in data posteriore all'approvazione del presente PRG, in aderenza al lato più lontano dall'elemento da tutelare, non superiore a 80 mq di (Su), fermo restando una (Su) max di mq 300 ed il rispetto della densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in mc.0,03 per mq; sono esclusi i fabbricati di civile abitazione di cui al precedente comma 2, o qualora sia possibile l'intervento di nuova edificazione ai sensi del successivo art. 67. In particolare per le abitazioni agricole e civili esistenti interessate dall'art. 108 relativo alle "fasce di rispetto dagli elettrodotti", è ammesso l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione D + NC, al fine di trasferire tali unità edilizie in aree esterne alle predette fasce, fermo restando che le nuove unità edilizie, compatibilmente con i limiti di tutela di cui al citato Art.108, dovranno avere una nuova collocazione la più prossima possibile rispetto all'edificio preesistente; in caso di trasferimento delle abitazioni agricole e civili esistenti interessate dalle "fasce di rispetto dagli elettrodotti" al di fuori di queste, contestualmente al trasferimento è ammesso l'intervento una tantum di ampliamento AM di cui sopra.

5. In attuazione della L.R. 1 dicembre 1998, n.38, sugli edifici a qualunque uso destinati, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero D + NC, con ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto relative a tali opere pubbliche; in tali casi i Permessi di costruire relativi agli edifici ricostruiti in attuazione della predetta L.R.38/98, sono rilasciati a titolo gratuito, a parità di superficie utile e/o volume.
6. Nelle corti esistenti, sono ammessi solo nuovi fabbricati di servizio destinati agli usi *d2.1* e *d2.2*.

## 2. Interventi su edifici esistenti non più destinati o non più destinabili ad usi agricoli

1. Negli edifici esistenti nella Zona omogenea "E 2" al momento dell'adozione del presente PRG e non più destinati o non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, purché si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, e ai sensi dell'Art. 17 della L. 6/95, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con le limitazioni di cui al precedente art.65, comma 2:
  - *Funzioni abitative: usi A1, A2, A3:*
  - *Funzioni direzionali: usi b1.1*
  - *Funzioni commerciali: usi b2.1, b2.6*
  - *Funzioni artigianali di servizio: usi B3*
  - *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4*
  - *Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E1, E6, E7.*
2. Negli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa sono ammesse le funzioni artigianali di servizio: usi B3 nonchè i servizi alla residenza purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche e compatibili con il contesto ambientale.
3. Le superfici utili (Su) destinate ad attività extra-agricole ai sensi del presente comma 2, punto 1 vanno sottratte all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori. Ad ogni edificio così destinato viene associata una superficie fondiaria (Sf) pari al massimo a 5.000 mq. Deve in ogni caso essere garantita la conduzione agricola del fondo residuo. Devono altresì essere osservate le disposizioni di cui all'art. A - 21 commi 3 e 4 della L.R.n.20/2000.

4. La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola, che deve essere accertata dagli uffici comunali competenti, è limitata al caso in cui sul fondo esistono più abitazioni coloniche e una o più risultano non più necessarie e funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo.
5. Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo relativo agli interventi di cui al presente comma 2. è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune, nella quale il soggetto attuatore dell'intervento si impegna:
  - alla manutenzione della totalità delle aree a verde privato pertinenti all'edificio oggetto dell'intervento, nei modi prescritti dai competenti uffici comunali e/o previsti dal Regolamento Comunale del Verde;
  - a mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite.
6. A seguito della modificazione della destinazione d'uso di cui al presente comma 2., sono ammessi i soli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T.

### 3. Interventi su edifici ed insediamenti di valore storico-testimoniale.

1. Gli edifici di interesse storico-testimoniale sono indicati nelle planimetrie di progetto con la relativa categoria d'intervento.
2. Su tali edifici, ai sensi dell'Art. 40, comma 12 della LR 47/78 così come modificato dall'Art. 17 della LR 6/95, sono ammessi gli interventi MS, MO nonché gli interventi A1, A2, A3 di cui all'art. 104 delle presenti norme. In tal caso, l'aumento di superficie utile, a fini abitativi, è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o doppi volumi e cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili, annesse all'abitazione esistente.
3. Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione dei materiali e finiture originari, la sistemazione planimetrica della corte, la conservazione di tutti gli annessi esterni (fienili, forni, pozzi, ecc.), la conservazione e la reintegrazione delle alberature, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.
4. Gli edifici di cui al precedente punto 1, già declassati a servizi alla data di adozione del presente PRG, se recuperati, possono essere utilizzati come abitazione civile e/o rurale anche se eccedenti il limite max di (Su) già utilizzato e comunque alle condizioni di cui al precedente comma 2.
5. Tutti i progetti dovranno essere corredati da un elaborato di analisi relativa all'edificio principale ed agli annessi, che evidenzia gli elementi di valore tipologico e/o documentario da conservare. Sulla base di tale elaborato, il competente Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà motivatamente escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle prescrizioni di cui al comma precedente.
6. Sono inoltre soggetti a tutela e/o recupero dello stato di fatto, qualora rivestano valore tipologico-documentario, gli annessi quali edicole, forni, pozzi e ricoveri animali, la sistemazione a verde delle corti interne ed esterne e le alberature.
7. Qualora l'intervento conservativo sugli edifici rurali di valore storico-testimoniale sia realizzato a fini abitativi dai soggetti aventi titolo di cui al precedente art. 61, comma 5, punto 1, le superfici utili così recuperate saranno computate al 50% ai fini del calcolo dell'edificabilità complessiva ammessa sulla (Sf) aziendale per usi abitativi.

## **Art. 67 Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone “E2”**

### 1. Norme di carattere generale

1. Nuovi insediamenti nella Zona omogenea “E 2” sono consentiti solo se, ed in quanto, connessi con l’usi agricoli D1 e D2 del territorio, ai sensi delle presenti norme, o finalizzati alle esigenze abitative degli aventi i requisiti di cui al comma 5, punto 1. dell’art.61.
2. Nelle sottozone “E2” qualsiasi nuova edificazione destinata agli usi *D1*, *d2.1* e *d2.2* é ammessa solo dopo che siano state recuperate a tali usi quelle già esistenti sul fondo alla data di adozione del presente PRG.
3. Nelle sottozone “E2” sono consentiti interventi di nuova costruzione NC destinati ad abitazione *D1* e a servizi *d2.1* e *d2.2*, solo in un intorno max di m 50,00 dal perimetro degli edifici esistenti e comunque all’interno di una corte definita secondo quanto disposto all’art. 61, comma 3. Tale vincolo di distanza non vale per gli edifici ricadenti globalmente all’interno delle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e idroviarie, di cui al successivo Titolo 3. All’interno della corte i fabbricati destinati a allevamento di animali domestici per autoconsumo ad uso *d2.2* dovranno essere posti ad una distanza minima di m 20,00 da costruzioni destinate ad abitazione.
4. Nelle medesime sottozone, per i fondi sprovvisti di residenza è consentita la costruzione di una abitazione agricola alle condizioni di cui al precedente capoverso, purché i fondi stessi siano di superficie non inferiore ai 5 Ha, e non risultanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PRG.
5. Ogni intervento di nuova edificazione ad uso abitativo agricolo D1 è subordinato alla specificazione, all’interno del Piano di Sviluppo Aziendale o del Piano di Utilizzo, di un Piano di sviluppo agricolo che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo;
6. Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo relativo agli interventi di cui al presente articolo è subordinato alla previsione, all’interno della Convenzione da stipulare con il Comune, dell’impegno a mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite. In caso di intervento attuato per mezzo di Piano di Sviluppo Aziendale o di Piano di Utilizzo, le azioni di protezione ambientale dovranno essere specificate all’interno di tali strumenti preventivi.
7. La richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all’attività agricola deve essere corredata da Relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell’impresa agricola, (allegate alle norme del P.T.C.P. nell’Appendice n. 2) in cui si assevera che l’azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta Dichiarazione.



2. Nuove costruzioni destinate ad abitazione e ad annessi di servizio - Indici e parametri per gli interventi

1. Gli interventi di nuova costruzione NC per edifici destinati ad abitazione (uso *DI*) con annessi fabbricati di servizio destinati agli usi *d2.1* e *d2.2* sono subordinati ad un Piano di Utilizzo di cui all'art. 113. Tale Piano di Utilizzo dovrà individuare:
  - il perimetro della “corte”, destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda e alle esigenze dei residenti;
  - la disposizione dei nuovi fabbricati e di quelli eventualmente già esistenti;
  - la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature;
  - le azioni di protezione ambientale di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7° – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio;
  - il carattere di integrazione del nuovo edificio con le attività di coltura del fondo.
2. La “corte” dovrà avere un impianto unitario ed essere unica per ogni fondo; la sua dimensione non potrà eccedere il 9% della superficie totale del fondo agricolo ed una superficie massima di 5500 mq.
3. Nelle sottozone “E2”, per gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione valgono i seguenti indici per gli edifici destinati ad abitazioni *D1* e servizi annessi *d2.1* e *d2.2*:
  - *Edifici destinati ad abitazione (uso D1):*
    - $(Uf) \leq 50 \text{ mq/Ha}$  per i primi 4 Ha con un incremento di 10 mq/Ha per la rimanente *Sf* (superficie fondiaria), con un max di mq 300 di (*Su*); per gli interventi di nuova costruzione N.C. per abitazioni la Superficie fondiaria minima prescritta è pari a 5 Ha interamente in proprietà, costituita da appezzamenti accorpatisi senza soluzione di continuità; le nuove edificazioni sono consentite esclusivamente applicando anche le disposizioni di cui all'ultimo punto del precedente comma 1 del presente articolo;
    - $H \text{ max} = m \text{ 7,50}$
    - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
    - distanza minima dal perimetro della corte = m 5.
  - *Fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2:*
    - $(Uf) \leq 120 \text{ mq/Ha}$ , per i primi 4 Ha con un incremento di 15 mq/Ha per i successivi fino a 10 Ha, e di 7 mq/Ha per la rimanente *Sf* (superficie fondiaria), con un max di mq 600 di (*Su*);
    - $H \text{ max} = m. \text{ 6,50}$  (esclusi i silos e gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi);
    - Max. 1 piano;
    - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
    - distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
    - nel caso in cui la corte rurale esistente sia posta in prossimità o a confine con il perimetro del territorio urbanizzato o da quest'ultimo circondata, e non vi sia spazio sufficiente per la realizzazione dei fabbricati di servizio destinati agli usi *d2.1* e *d2.2* all'interno del perimetro della stessa, sarà possibile edificare tali fabbricati nella localizzazione più prossima alla corte rurale, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, nel rispetto delle presenti norme e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
4. L'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente punto 3 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive

dell'azienda e/o aziende. Il predetto possibile incremento del 30% si applica esclusivamente agli annessi di servizio e non alle abitazioni.

5. Nelle sottozone "E2" qualsiasi nuova edificazione deve rispettare una distanza minima di m 50,00 dalla zone di tutela.
6. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri di cui al precedente punto 3, si farà riferimento alla consistenza dei fondi alla data di adozione del presente PRG. Per fondi derivanti da frazionamenti o accorpamenti successivi alla data di adozione del presente PRG, per l'attuazione degli interventi previsti al presente punto è comunque richiesta una superficie minima di 5 Ha.
7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione D + NC, di nuova edificazione NC, ampliamento e/o sopraelevazione AM di abitazioni agricole non sono ammessi per superfici fondiari inferiori a 5 Ha risultanti da frazionamenti successivi all'adozione del presente PRG, salvo nel caso di unità poderali, con abitazione rurale esistente, che risultino da stralci a favore di mezzadri ed affittuari, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.
8. In assenza di Piano di Utilizzo non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione residenziale. Sarà consentita la sola costruzione di nuovi annessi di servizio destinati all'uso agricolo *d2.1* e *d2.2*, con l'applicazione degli indici e dei parametri di cui al precedente punto 3.
9. Nel caso di cui al comma precedente, qualora sul fondo siano presenti edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno collocarsi in aderenza, o in caso di impossibilità adeguatamente motivata in sede di progetto, nell'immediata vicinanza; in tal caso, le pareti più vicine non possono distare più di 20 metri. Qualora non sia possibile rispettare le distanze tra edifici è autorizzata, previa specifica verifica, l'edificazione dei fabbricati di servizio a distanze maggiori.

10. I fabbricati di servizio destinati agli usi *d2.1* e *d2.2* dovranno essere realizzati in un'unico corpo di fabbrica; per specifiche esigenze di carattere igienico – sanitario, certificate da parere della competente AUSL, sarà consentibile separare in due distinti corpi di fabbrica gli usi *d2.1* dagli usi *d2.2*; gli usi *d2.1* sono consentibili anche al piano interrato o seminterrato dei fabbricati, in tal caso sarà possibile separarli dagli usi *d2.2* a prescindere dal parere della AUSL.

### 3. Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

1. Gli interventi di nuova costruzione NC destinati agli usi *d2.3* vengono realizzati attraverso Permesso di costruire diretto nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.
2. Nei casi di cui al punto precedente, per Superficie di intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende.
3. Gli interventi di cui al punto 1, ad eccezione di quelli destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 40$  mq di  $S_c$  per ogni ettaro di superficie d'intervento;
  - $H_{max.} = m 6.50$ ;
  - Max. 1 piano;
  - distanza dai confini di proprietà  $\geq 20$  m;

- distanza dai perimetri delle “corti” o da abitazioni non connesse all’uso:  $\geq 100$  m;
  - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C:  $\geq 300$  m;
  - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all’uso (escluse abitazioni):  $\geq 20$  m
4. Gli interventi di cui al punto 1, destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
- $U_f = 30$  mq di  $Sc$  per ogni ettaro di superficie d’intervento;
  - $H_{max.} = m 6.50$ ;
  - Max. 1 piano;
  - distanza dai confini di proprietà  $\geq 50$  m;
  - distanza dai perimetri delle “corti” o da abitazioni non connesse all’uso:  $\geq 200$  m;
  - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C:  $\geq 1000$  m;
  - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all’uso (escluse abitazioni):  $\geq 20$  m
5. Per gli edifici destinati ad allevamenti *d2.3* e *d2.4* esistenti alla data di adozione del presente PRG, che non rientrino negli indici e parametri di cui ai precedenti punti 3 e 4, oltre agli interventi di manutenzione MO e MS e di recupero, è possibile un intervento di ampliamento AM una tantum nella misura del 20%, anche in deroga alle distanze minime prescritte, purché motivato da esigenze di adeguamento igienico o tecnologico in base a specifiche disposizioni di legge.
6. Gli indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) di cui ai precedenti punti 3 e 4 possono essere superati, con incremento massimo del 30% degli stessi, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l’esistenza di inderogabili esigenze produttive dell’azienda e/o aziende.

4. Fabbricati destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e ittici e ad impianti tecnici

1. Le aree necessarie alla realizzazione di nuove attrezzature per gli usi *d2.6* e *d2.7* sono individuate mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui all’art.112 ed asservite all’uso in sede di convenzione del P.P. medesimo.
2. In sede di P.P. vengono stabiliti indici e parametri, comunque all’interno dei seguenti limiti:
- $U_t < 0,03$  mq/mq;
  - distanza minima dai confini:  $\geq 10$  m
  - distanza minima da edifici residenziali:  $\geq 20$  m
  - $St$  massima dell’area perimetrata dal P.P. = la dimensione del fondo agricolo per gli usi *d2.6* e/o 2 Ha per gli usi *d2.7*
  - Superficie utile ( $S_u$ ) massima: per gli usi *d2.6* = 2000 mq; per gli usi *d2.7* = 600 mq.
3. Mediante Permesso di costruire diretto è consentito la realizzazione dell’uso *d2.5* e *d2.7* a condizione che gli interventi edilizi necessari siano conformi alle categorie d’intervento previste.
4. L’indice di utilizzazione territoriale di cui al precedente punto 2 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l’esistenza di inderogabili esigenze produttive dell’azienda e/o aziende.

5. Gli usi d.2.5 se riferiti ad impianti industriali e/o consorziali cooperative ecc. sono ammessi solo se esistenti alla data di adozione della V.G. e sono disciplinati con i parametri, indici e modalità sopra riportati per gli usi d.2.7.

5. Interventi di salvaguardia e ripristino ambientale

1. Nelle sottozone “E2” sono comunque consentiti interventi di valorizzazione ambientale e paesistica mediante rinaturalizzazione o riconversione ambientale (riallagamenti e/o rimboschimenti), da attuarsi, anche per stralci, sulla base di Progetti Unitari di intervento, che ne definiranno gli usi compatibili, (quali: rimboschimenti, verde, le cui attrezzature dovranno essere amovibili e/o precarie, itticultura) e le modalità di fruizione anche in relazione alle norme di indirizzo e di salvaguardia del P.T.C.P..

## **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

### **CAPO 8 ZONE OMOGENEE “F” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

#### **Art.68 Definizione**

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui agli art. 13 e 41 della LR 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Tali aree sono, di norma, di proprietà pubbliche o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, ad eccezione delle aree ricomprese all'interno delle Sottozone F1 e F5, che possono rimanere di proprietà privata, con utilizzo pubblico regolato da convenzione, che dovrà specificare le modalità di attuazione, di gestione ed il termine temporale della stessa.
3. Le attrezzature di cui al comma 1) potranno essere anche attuate da privati purché in regime di convenzione col Comune; tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d'attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell'area e degli impianti al Comune stesso. In particolare l'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario. La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà.
4. In ragione delle specifiche destinazioni d'uso, sono individuate le seguenti sottozone:
  - F.1 Attrezzature e presidi sanitari;
  - F.2 Attrezzature per la formazione superiore e professionale;
  - F.3 Presidi militari e di ordine pubblico;
  - F.4 Attrezzature pubbliche di interesse comune di rilevanza comunale o sovracomunale;
  - F.5 Impianti sportivi pubblici di rilevanza comunale o sovracomunale;
  - F.6 Cimiteri e relative fasce di rispetto;
  - F.7 Impianti tecnologici;
  - F.8 Infrastrutture di viabilità e trasporto e relative fasce di rispetto;
  - F.9 Aree per emergenze e protezione civile.
5. Le specifiche destinazioni d'uso indicate dalle presenti norme per le diverse sottozone possono essere motivatamente precisate e integrate dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del PRG, a norma di quanto stabilito dall' art. 15, commi 4° e 5°, della Legge Regionale 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art.69 Norme di carattere generale per le Zone omogenee “F”**

### 1. Interventi consentiti

1. Nelle Zone omogenee F sono consentiti tutti i tipi di intervento di cui agli artt. 14, 15, 16, fatte salve le disposizioni di cui all’art.95, eventuali specifiche prescrizioni relative alle singole sottozone e le precisazioni di cui al seguente punto 2. del presente comma.
2. Nelle Zone omogenee F che ricadono nel campo di applicazione dell’art.22 del PTCP (Zone di tutela fluviale delimitate nella TP1) devono essere osservate le limitazioni contenute nel predetto articolo del Piano provinciale, con particolare riferimento ai commi 3 e 4.

### 2. Modalità d’intervento

1. Nelle sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8 il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, previo Piano di Utilizzo esteso all’intera sottozona nel caso di interventi di ricostruzione o nuova costruzione NC, e studio di impatto ambientale laddove richiesto dalla vigente legislazione.
2. Le sottozone F9, si attuano attraverso la redazione e approvazione dei PUA previsti negli elaborati grafici del PRG, all’interno dei quali vanno ritrovate le aree destinate a sottozone F9.

## **Art.70 Sottozone omogenee “F1” per attrezzature e presidi sanitari**

### 1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee “F1” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzione abitativa: usi A2, A3;*
- *Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.2*

### 2. Criteri e parametri per gli interventi

1. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l’organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l’individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:
  - $U_f \leq 0,60 \text{ mq/mq}$
  - $H_{max} = m 15,00$

## **Art.71 Sottozone omogenee “F2” per la formazione superiore e professionale**

### 1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee “F2” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4*

## 2. Criteri e parametri per gli interventi

1. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:
  - $Uf \leq 0,60 \text{ mq/mq}$
  - $H \text{ max} = m 13,00$

### **Art.72 Sottozone omogenee "F3" per presidi militari e di ordine pubblico**

#### 1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee "F3" sono ammesse le seguenti funzioni:
  - *Funzioni speciali: usi g1*

#### 2. Criteri e parametri per gli interventi

1. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:
  - $Uf \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $H \text{ max} = m 10,50$

### **Art.73 Sottozone omogenee "F4" per attrezzature pubbliche di rilevanza comunale e sovracomunale**

#### 1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee "F4" sono ammesse le seguenti funzioni:
  - *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4, b4.5*
  - *Funzioni speciali: uso g1*
2. In caso di interventi che prevedano compresenza di usi b4.4 e b4.5, dovrà essere garantita la compatibilità fra i due usi.
3. Le funzioni ammesse all'interno della sottozona F4 asteriscata prevista in località Pedrolara dovranno essere di tipo compatibile con la residenza

#### 2. Criteri e parametri per gli interventi

1. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:
  - $Uf \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $H \text{ max} = m 13,00$

## **Art.74 Sottozone omogenee “F5” per impianti sportivi**

### 1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee “F5” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.5, b4.6*

### 2. Criteri e parametri per gli interventi

1. Sono destinate agli impianti sportivi coperti “F5c” e scoperti “F5s”, immersi nel verde che deve occupare per i nuovi impianti almeno il 50% dell’area, applicando i seguenti indici sull’area d’insediamento:

- *per gli impianti coperti “F5c”:  $U_f \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$*
- *per gli impianti scoperti “F5s”:  $U_f \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$*

2. Tali impianti, con le relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

3. La viabilità interna di PRG eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.

4. In caso di semplice indicazione “F5”, negli elaborati grafici di progetto del piano, si potranno realizzare, nel rispetto dei parametri di cui al presente comma, sia impianti coperti, sia impianti scoperti; la specificazione “F5c” o “F5s” indica che si potranno realizzare, rispettivamente, solo impianti coperti o solo impianti scoperti.

## **Art.75 Sottozone omogenee “F6” per cimiteri**

### 1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee “F6” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni speciali: uso g2*

### 2. Criteri e parametri per gli interventi

1. Nell’ ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.

## **Art.76 Sottozone omogenee “F7” per impianti tecnologici**

### 1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee “F7” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni speciali: uso g3 (vedi quanto disposto all’art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti) e g4*



2. Sono compresi nell'uso impianti quali quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (Telecom, ENEL, gas e simili)

### 2. Criteri e parametri per gli interventi

1. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e i seguenti indici:
  - $Uf < 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rc = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $H \text{ max} = \text{m } 10,50$  (per i soli edifici)
2. Per il depuratore del Capoluogo, qualsiasi intervento sugli edifici esistenti ricadenti nell'ulteriore fascia di rispetto compresa fra m 100 e m 200 deve essere preventivamente valutata e assentita dall' U.S.L..

## **Art.77 Sottozone omogenee "F8" per infrastrutture di mobilità e trasporto**

### 1. Viabilità

1. Nelle tavole del PRG sono indicate:
  - *la viabilità autostradale;*
  - *le strade extraurbane esistenti e di progetto;*
  - *le strade urbane esistenti e di progetto;*
  - *viabilità con alberature obbligatorie;*
  - *piazze e parcheggi pubblici;*
  - *percorsi pedonali ciclabili;*
  - *percorsi naturalistico-ambientali.*
2. Fanno inoltre parte della viabilità urbana le nuove strade di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici (generalmente non individuati nelle tavole di progetto 1:5000 del PRG) da realizzarsi nell'ambito dei PUA.
3. Sono considerate strade urbane quelle interne al "centro abitato" come delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine, ai sensi del Codice della Strada.
4. Nelle sedi stradali, oltre alle infrastrutture e attrezzature per la mobilità sono ammessi le funzioni commerciali *b2.5* esistenti nei limiti consentiti dai piani di settore vigenti e *b2.7*, nei limiti della relativa disciplina comunale in materia. Sono altresì consentite, nelle sole piazze e parcheggi pubblici, le funzioni commerciali *b2.1* (*solo edicole giornali e distributori automatici*), *b2.6* (*solo chioschi bar*), per la cui disciplina si richiamano i contenuti del successivo Art.81 Zone "G2".
5. Le strade urbane esistenti e quelle già progettate sono indicate dal PRG con apposita grafia che ne indica la sezione complessiva prevista, ivi compresi eventuali marciapiedi, piste ciclabili, aiuole di arredo, spazi per la sosta, senza con ciò escludere interventi di ampliamento o di risagomatura, utilizzando allo scopo le relative fasce di rispetto.
6. Le strade di nuova previsione e le previsioni di allargamento e sistemazione di strade esistenti sono indicate dal PRG con apposita grafia, accompagnata, ove opportuno, da zone di rispetto stradale. Le indicazioni del PRG con tale grafia hanno un valore vincolante dal punto di vista della posizione degli svincoli, della gerarchia stradale che comportano, dello

sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno un valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, dal punto di vista della esatta configurazione del tracciato e della larghezza e caratteristiche della sede stradale.

7. Nella realizzazione delle nuove strade urbane previste dal PRG e negli allargamenti e sistemazioni di strade esistenti, si deve comunque prevedere la realizzazione di marciapiedi alberati, su almeno uno dei due lati, e, ove possibile, di piste ciclabili.
8. Nelle strade indicate come “viali urbani alberati” di nuova formazione è prescritta la realizzazione di marciapiedi alberati su entrambi i lati della larghezza minima di m 2,50.

## 2. Classificazione delle strade

1. Ai fini della applicazione del nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, in attesa della nuova classificazione delle strade da parte del Ministero dei Lavori Pubblici, nel territorio del Comune di Coriano si considerano di tipo A (Autostrade) le seguenti strade:
  - *l'Autostrada A14;*
2. Si considerano di tipo C (strade extraurbane secondarie) le seguenti strade:
  - *la S.P. n. 31 Flaminia Conca;*
  - *la S.P.n. 49 Trasversale Marecchia;*
  - *la S.P.n. 41 Rimini-Montescudo;*
  - *i nuovi tracciati in adeguamento dell'itinerario paesistico della media collina.*
3. Tutte le altre strade extraurbane provinciali, comunali e vicinali sono classificate di tipo F (strade locali).
4. La S.S. n.72 Rimini-S.Marino, per il tratto interno al centro abitato, è classificata di tipo D (strada urbana di scorrimento); per le distanze da rispettare nell'edificazione si applicano le norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, e l'art.105 delle presenti norme;
5. Tutte le strade all'interno dei centri abitati sono considerate di tipo E (strade urbane di quartiere) o F (strade locali); per le distanze da rispettare nell'edificazione si applicano le norme sulle distanze dal confine di zona.
6. Le strade extraurbane di tipo B e C sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole del PRG o attraverso nuove immissioni, purchè distinti dagli accessi preesistenti o previsti dal PRG non meno di m. 300. Le strade locali sono accessibili mediante normali immissioni di strade o accessi privati che dovranno distare fra loro e dagli accessi preesistenti o previsti non meno di m. 100.

## 3. Caratteristiche delle sedi stradali

1. In attesa della nuova normativa nazionale in materia, prevista ai sensi dell'Art. 13 della legge 18/05/1992 n. 285, le nuove strade previste nell'ambito di Piani urbanistici attuativi devono avere le seguenti caratteristiche minime, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle planimetrie di progetto o nella presente normativa e previo accertamento delle condizioni di accessibilità, manovra, messa in sicurezza, di salubrità ambientale ed urbana <sup>8</sup>:

---

<sup>8</sup> Modifica apportata in sede di approvazione in sintonia con le osservazioni contenute nel parere ARPA Sezione di Rimini, prot.n.000/6535/182 del 25/1/2005

- *sezione minima di m. 10.50, comprensiva di marciapiedi, nei nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o terziari (zone omogenee C);*
  - *sezione minima di m. 11, comprensiva di marciapiedi, nei nuovi insediamenti produttivi (zone omogenee D);*
  - *percorsi pedonali alberati, di larghezza non inferiore a m. 3 comprensiva dell'aiuola dell'alberatura, su almeno uno dei due lati;*
  - *piazzola di ritorno con parcheggio per i tratti di strada a fondo cieco.*
2. Le nuove strade di cui al comma precedente dovranno di norma essere alberate. Pertanto, in adiacenza ai marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,50 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria, qualora concorrano a determinare una larghezza complessiva della sede stradale superiore ai minimi prescritti.
  3. A giudizio dell'Amministrazione Comunale, qualora non altrimenti specificato negli elaborati di progetto o nella presente normativa, possono essere prescritte, per singoli insediamenti, dimensioni superiori a quelle di cui al precedente comma.
  4. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte ai precedenti commi possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti, al servizio di non più di quattro edifici.
  5. Le indicazioni progettuali del PRG relative alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di P.U.A e P.U., nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole di PRG. Le immissioni della viabilità interna ai P.U.A. e P.U. su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.

#### 4. Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. I percorsi pedonali devono avere una larghezza ordinaria non inferiore a m. 1,5; tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.).
2. In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi, dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
4. Nei casi di attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

6. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
7. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate.
8. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante appositi segnalatori acustico visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
9. Per la formazione dei percorsi ciclo-pedonali di interesse naturalistico-ambientale si dovranno utilizzare le tecniche della ingegneria naturalistica e non dovranno essere alterate la configurazione altimetrica del suolo e le sue caratteristiche di permeabilità. Sono ammesse piazzole di sosta alberate con arredi rimuovibili in legno.

## **Art.78 Sottozone omogenee “F9” Aree per emergenze e protezione civile**

### 1. Definizione

1. In tali sottozone è prevista la formazione di un sistema di aree in attuazione del Piano Provinciale di Protezione Civile, da utilizzarsi in casi di emergenza per l'ammassamento di forze e risorse e per l'installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza.
2. All'interno di tali sottozone si dovranno poter ospitare d'urgenza persone e mezzi evacuati e/o concentrare persone e mezzi delle colonne di soccorso.
3. Le aree comprese all'interno di tali sottozone di norma devono entrare a far parte del demanio comunale, pur potendo essere utilizzate, se non ancora acquisite alla proprietà pubblica, previa dichiarazione di servitù di pubblico utilizzo in caso di calamità.
4. In sede di redazione dei PUA previsti dal presente PRG, parte delle aree a destinazione pubblica (Apu) potranno essere destinate agli usi previsti dal presente articolo.

### 2. Usi previsti

1. Nelle sottozone omogenee “F9” sono previste le seguenti funzioni:
  - *Funzioni speciali: usi g6*
2. Nelle sottozone omogenee “F9” sono altresì ammesse le seguenti funzioni purchè organizzate compatibilmente con l'utilizzo d'emergenza delle aree:
  - *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.1.4*
  - *Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi f1.1, f1.4*

### 3. Interventi richiesti e consentiti

1. E' ammessa la nuova costruzione o installazione di strutture temporanee (moduli abitativi, roulotte, edifici temporanei per servizi sociali, servizi igienici, docce) da porre in essere all'occorrenza e da smantellare o rimuovere una volta esaurita la loro funzione d'emergenza

e di strutture edilizie per servizi, depositi attezzati e simili, strettamente legate alla funzione. In sede di PUA potrà essere valutata la possibilità di nuove edificazioni legate agli usi ammessi di cui al precedente comma 2 per una  $SC \leq 0,01$  mq/mq con Hmax m.3.

2. Le aree comprese all'interno di tali sottozone devono essere dotate di opere di urbanizzazione primaria (reti acquedottistiche, fognarie, Enel, gas).

## **CAPO 9 ZONE "G" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI FRAZIONE E DI INSEDIAMENTO**

### **Art.79 Definizione e norme di carattere generale**

1. Le Zone omogenee "G" per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - *G1 Attrezzature di interesse collettivo;*
  - *G2 Parcheggi pubblici*
  - *G3 Verde urbano attrezzato*
  - *G4 Verde di filtro e/o di collegamento*
2. Le zone per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento individuate graficamente dal PRG, insieme con le aree a ciò destinate e da cedere al Comune quale standard urbanistico in applicazione dell'Art. 19 , costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle prescrizioni dell'Art. 46 della LR n. 47/78 e successive modificazioni.
3. Nelle zone G sono previsti gli usi *b4.1*. Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: *b2.6* (pubblici esercizi) e *b2.7* (commercio al dettaglio ambulante), nonché, limitatamente alle aree sistemate a parcheggio, l'uso *b2.5* (distributori di carburante).
4. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PRG le zone G destinate alle diverse attrezzature ai fini del rispetto degli standards minimi per ciascun tipo di attrezzature.
5. La dislocazione delle singole attrezzature nell'ambito delle zone G può essere modificata all'interno dei comparti attuativi PUA/PU delle Zone omogenee B C e D di nuovo impianto, in sede di approvazione del piano attuativo anche con delibera di Giunta Comunale, fermo restando il rispetto delle quantità previste in PRG e degli standards minimi vigenti.
6. Le zone G sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali di cui all'Art. 117, e/o concessioni di diritto di superficie.
7. Nelle Zone omogenee G che ricadono nel campo di applicazione dell'art.22 del PTCP (Zone di tutela fluviale delimitate nella TP1) devono essere osservate le limitazioni contenute nel predetto articolo del Piano provinciale, con particolare riferimento ai commi 3 e 4.

## **Art.80 Sottozone “G1” per attrezzature di interesse collettivo**

### 1. Definizione

1. Le sottozone G1 sono suddivise in aree con le seguenti destinazioni d’uso, contrassegnate da apposite simbologie e sigle nelle planimetrie di progetto:

- *Attrezzature civiche (AC):* usi b4.1.1;
- *Attrezzature religiose (AR):* usi b4.1.2;
- *Attrezzature per l’istruzione (I):* usi b4.1.3.

### 2. Interventi ammessi

1. Nelle sottozone G1, compatibilmente con le categorie d’intervento assegnate agli edifici esistenti, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di recupero MO, MS, RC, RE, CD, D;

2. Gli interventi di nuova costruzione AM, NC sono ammessi con i seguenti limiti:

- *Uf max = 0,6 mq./mq.*
- *H max = 10,50 m.*
- *Rc max = 50%.*

## **Art.81 Zone “G2” per parcheggi pubblici (P2)**

### 1. Usi ammissibili

1. Oltre alla funzione di parcheggio, sono ammesse le seguenti funzioni

- *Funzioni commerciali: usi*  
b2.1 (solo su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili edicole giornali e distributori automatici),  
b2.6 (solo chioschi bar su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili ),  
b2.7
- *Funzioni speciali: uso g5.*

### 2. Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti limiti:

- *per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;*
- *per gli usi, b2.7 e g5 non sono ammesse costruzioni stabili.*
- *per gli usi b2.1 (edicole di giornali) e b2.6 (chioschi bar) è prescritta la Superficie utile (Su) massima di 45 mq.*
- *per gli usi b2.1 (distributori automatici) è prescritta la Superficie Coperta (Sc) massima di 15 mq.*
- *per i manufatti destinati a tutti gli usi consentiti altezza massima (Hm) = 3,40 m.*

### 3. Particolari prescrizioni in alcuni casi di attuazione degli interventi

1. In località Sant'Andrea in Besanigo, è evidenziata con idonea simbologia nella Tav. P.Z.2 in scala 1:2000, una Zona G2 ricadente all'interno dell'Art. 22 del PTCP; a tal proposito si richiama l'osservanza al contenuto del comma 3 dell'Art.22 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento alla prescrizione dell'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.

## **Art.82 Zone "G3" per verde pubblico attrezzato**

### 1. Usi ammessi

1. Nelle sottozone "G3" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni commerciali: usi*
  - b2.1 (solo edicole giornali e distributori automatici su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili),
  - b2.6 (solo chioschi bar su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili),
  - b2.7;
- Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.1.4,

### 2. Interventi ammessi

1. Sono consentiti tutti i tipi di intervento con i seguenti limiti:

- $U_f \max = 0,05 \text{ mq./mq.}$
- Superficie permeabile min. = 80%.
- *per gli usi b2.7 e g5 non sono ammesse costruzioni stabili.*
- *per gli usi b2.1 (edicole di giornali) è prescritta la Superficie Coperta (Sc) massima di 20 mq.*
- *per gli usi b2.1 (distributori automatici) è prescritta la Superficie Coperta (Sc) massima di 4 mq.*
- *per gli usi b2.6 (chioschi bar) è prescritta la Superficie utile (Su) massima di 45 mq.*
- *per i manufatti destinati a tutti gli usi consentiti altezza massima (Hm) = 3,40 m m.*

## **Art.83 Sottozone "G4" per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento**

1. Le sottozone "G4" comprendono le aree pubbliche a verde con funzione di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale ed alle aree produttive, riconnettendole in un sistema continuo di spazi pubblici. Esse hanno altresì lo scopo di dare una più precisa definizione morfologica ai limiti dell'edificato nei confronti delle aree agricole di salvaguardia.
2. Nelle sottozone "G4" dovranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree urbane e con il territorio agricolo.
3. In tali sottozone potranno essere realizzati orti urbani a uso sociale sulla base di progetti unitari. In tal caso, oltre alle porzioni coltivate dovranno essere previste aree di uso comune agli utenti, i

manufatti di servizio, nonché i dispositivi irrigui e gli altri elementi di arredo; in particolare i manufatti di servizio dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei.

4. Sono possibili gli usi e i tipi di intervento previsti per le sottozone “G3”.
5. Sugli eventuali edifici esistenti all’interno delle sottozone “G4”, con l’esclusione delle aree ricomprese all’interno di perimetri di PUA, sia cartografati sia non cartografati negli elaborati grafici del presente piano, si applica per quanto compatibile, quanto previsto per gli edifici esistenti al CAPO 7 delle presenti norme, con particolare riferimento agli artt. 61, 65, 66.



## **AMBITI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANA TERRITORIALE E AMBIENTALE**

### **CAPO 10 NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE**

#### **Art.84 Criteri generali relativi agli ambiti di recupero e riqualificazione**

1. La disciplina urbanistica degli usi e degli interventi relativa agli “ambiti di recupero e riqualificazione” è definita attraverso “schede progettuali” allegate alle presenti norme, riferite agli ambiti perimetrati e identificati nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e/o perimetrati e numerati nelle tavole di progetto in scala 1:2000. Tali ambiti riguardano:
  - *L'area di Cerasolo Ausa;*
  - *La Comunità di San Patrignano;*
  - *La Comunità di Monte Tauro;*
  - *L'ambito territoriale del Parco del Torrente Marano.*
2. Per ciascun ambito, in tali schede possono essere contenute disposizioni relative a:
  - *la zonizzazione;*
  - *gli usi ammissibili;*
  - *i tipi di intervento;*
  - *gli indici e i parametri degli interventi;*
  - *la ripartizione funzionale e le superfici;*
  - *le modalità di attuazione;*
  - *la eventuale delimitazione dei comparti di attuazione.*
3. Per quanto riguarda le disposizioni specifiche per ognuno degli ambiti sopra elencati, si rimanda al contenuto delle schede allegate alle presenti norme di attuazione.

## **SISTEMA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

### **TITOLO 3 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE TESTIMONIANZE STORICHE**

#### **CAPO 1 TUTELA DEL PATRIMONIO AMBIENTALE**

##### **Art.85 Norme generali**

1. Nelle planimetrie del PRG sono individuate le seguenti aree soggette a particolari misure di tutela in ragione delle specifiche caratteristiche ambientali:
  - Unità di paesaggio;
  - Corsi d'acqua;
  - Zone di tutela dei corsi d'acqua (aree esondabili);
  - Prescrizioni degli assetti idrogeologici;
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
  - Invasi e bacini d'acqua;
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
  - Sistema dei crinali;
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico;
  - Assetto geomorfologico;
  - Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico;
  - Aree boschive e/o destinate a rimboschimento;
  - Aree cespugliate e/o a bassa giacitura;
  - Zone di tutela e di ricomposizione del verde di filtro e di connessione;
  - Progetti di tutela, recupero e valorizzazione;
  - Percorsi ciclo-pedonali e percorsi ippici di interesse ambientale;
  - Viabilità panoramica;
  - Tutela del verde urbano;
  - Potenziamento del verde urbano;
  - Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo.
2. Tali aree rappresentano un vincolo di tutela, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Per tale motivo, esse sono da considerarsi appartenenti alle diverse zone omogenee su cui insistono e sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici, fatte salve le specifiche limitazioni di cui ai successivi articoli.
3. Per le aree di cui al precedente comma 1 valgono, comunque, anche le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

## **Art.86 Unità di paesaggio**

### 1. Definizione e norme generali

1. Il PRG recepisce la delimitazione dei perimetri delle Unità di Paesaggio individuate nella T.P.5 del P.T.C.P., senza alcuna rettifica cartografica. All'interno di tali Unità di Paesaggio vengono altresì individuati ulteriori unità e sottounità delimitate nella tavola A.7° in scala 1:10000, i cui contenuti vengono specificati nella relazione illustrativa nell'allegato - Analisi e proposte per gli aspetti paesaggistici.

## **Art.87 Corsi d'acqua**

### 1. Definizione e norme generali

1. Nelle planimetrie del PRG Tavole P.Z. in scala 1:2000 e P.S.A. in scala 1:5000 è identificato il reticolo idrografico, con la individuazione degli alvei dei corsi d'acqua presenti all'interno dell'ambito comunale, fino al terzo ordine, rilevanti per le caratteristiche idrauliche, morfologiche, e paesistiche. Tale identificazione cartografica non vuole rappresentare il reale tracciato d'alveo, ma unicamente l'individuazione schematica del corso d'acqua che sarà da tutelare nei suoi effettivi caratteri fisico-morfologici e per il suo reale tracciato.

### 2. Interventi consentiti

1. All'interno di tali alvei, soggetti a particolari misure di tutela in ragione delle specifiche caratteristiche ambientali, sono consentite esclusivamente, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
  - a) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - b) le opere infrastrutturali e le attrezzature specificamente previste negli elaborati grafici del presente PRG, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
  - c) La realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale individuati all'interno delle tavole di progetto del presente piano;
  - d) L'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
2. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al

mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione piano - altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

## **Art.88 Zone di tutela dei corsi d'acqua (aree esondabili)**

### 1. Definizione e norme generali

1. Tali fasce di tutela, delimitate nelle tavole urbanistiche P.Z, e P.S.Z., sono finalizzate al rispetto del corso d'acqua sotto il profilo ambientale e naturalistico e sotto il profilo del controllo del regime idrico, nonché alla difesa delle attività e delle preesistenze antropiche dalle minacce indotte dal corso d'acqua stesso, in quanto potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione.

### 2. Interventi consentiti

1. Nelle zone di cui al comma 1. sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
  - a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi decimo, undicesimo e terzo nonché alle lettere c., e., ed f. del quarto comma, di cui all'art.22 del P.T.C.P., fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
  - b) il mantenimento, la ristrutturazione e il potenziamento della riorganizzazione dell'offerta della portualità turistica esistente e delle attrezzature connesse, nonché dei capanni ed altre attrezzature per la pesca e per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purchè amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
  - c) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art.31 della legge 457/78, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, che siano definiti ammissibili dallo strumento urbanistico comunale vigente, ferme restando le disposizioni e le competenze di cui al Decreto Legislativo del 29.10.1999 n.490;
  - d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
2. Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua è vietata l'attività agricola e la realizzazione di:
  - nuove costruzioni, comprendenti anche strutture precarie di servizio all'attività agricola;
  - impianti tecnici, anche di modesta entità;
  - nuove strade poderali o interpoderali nonché piste di esbosco;

- rimboschimenti a scopo produttivo e impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Sono comunque ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art.31 della legge n.457/78, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal decreto legislativo del 29.10.1999 n.490.

3. Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo.
4. E' altresì vietato modificare in modo permanente lo stato dei luoghi per quanto non espressamente previsto dal presente articolo.

### 3.Prescrizioni

1. Vedi le prescrizioni espresse dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 232 del 12 ottobre 2004 trascritte all'Allegato "B" in calce alle presenti norme.

## **Art.88 bis Prescrizioni degli assetti idrogeologici**

### 1. Prescrizioni

1. Nelle zone a vulnerabilità elevata della falda cartografate nella tav.A.12 allegata all'indagine geologica, sono vietate le attività elencate alle lettere a., b., c., d. ed e. del comma 2 dell'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.P. e la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi categoria.

## **Art.89 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

### 1. Definizione e norme generali

1. Le aree di cui al presente articolo coincidono in gran parte con quelle individuate e perimetrate dal P.T.C.P. nella TP1 quali "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", di cui all'art.22 delle norme tecniche di attuazione del P.T.C.P. stesso, se si escludono le aree esondabili, già normate con il precedente art.88.
2. Il perimetro riportato nelle tavole di progetto P.S.Z. in scala 1:5000, relativamente alle aree di cui al presente articolo, le identifica quali aree che per caratteristiche morfologiche e vegetazionali appartengono agli ambiti fluviali del reticolo idrografico principale e che sono contenute nel limite dei terrazzi fluviali di 3° ordine, come individuato nella Tavola di analisi A.02 – Carta Morfologica in scala 1:10000 del presente piano.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione delle zone di cui al punto 2 del presente comma, che costituiscono la struttura portante della rete ecologica provinciale. Il Comune, in accordo con la Provincia,

promuove per le aste fluviali principali progetti di tutela, recupero e valorizzazione ambientale di cui all'Art. 97 delle presenti norme.

## 2. Interventi consentiti

1. In queste fasce, ferme restando le destinazioni di zona di cui al Titolo 2, sono consentite esclusivamente:
  - a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto;
  - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
  - c) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, 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;
  - d) i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi e previsti in piani o progetti approvati dalle competenti autorità;
  - e) gli interventi edilizi consentiti dall'art. 66, commi 1. Norme generali e 3. Interventi su edifici ed insediamenti di valore storico testimoniale, delle presenti norme. Detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti ;
  - f) la realizzazione di nuovi edifici strettamente funzionali all'attività agricola, secondo quanto previsto, in relazione agli indici e alle destinazioni d'uso, dall'art. 67, commi 1. Norme generali e 2. Nuove costruzioni destinate ad abitazione e ad annessi di servizio, e con l'obbligo di collocare tali fabbricati a distanza, dal limite della zona fluviale, non inferiore a quella degli edifici colonici preesistenti all'interno della stessa proprietà fondiaria, e comunque non inferiore a 10 m.;
  - g) la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00.
2. Qualunque intervento edilizio di nuova costruzione riguardante gli usi D, è subordinato all'approvazione di un PSA che certifichi che le esigenze di nuova costruzione non siano diversamente soddisfacibili al di fuori delle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.
3. Le opere di cui alle lettere b), c) e g) del punto 1 e quelle di cui al punto 2 del presente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
4. Per una profondità di 10 metri lineari dal limite verso il corso d'acqua delle fasce di tutela è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle lettere c) ed f) nonché,

al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

5. Nelle fasce di tutela dai caratteri ambientali dei corsi d'acqua è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo.

6. E' altresì vietato modificare in modo permanente lo stato dei luoghi per quanto non espressamente previsto dal presente articolo.

7. All'interno delle aree di cui al presente articolo si possono altresì localizzare:

a) parchi, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;

b) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione delle attrezzature di cui alla precedente lettera a);

b) percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;

c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;

d) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al seguente punto 10.

8. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai punti 1, 7, 9, 10 e 11 del presente comma 2. Interventi consentiti, sono comunque consentiti:

a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti definiti ammissibili dal presente piano, nel rispetto di quanto previsto nelle tavole di progetto ed all'interno delle presenti norme, anche in riferimento a quanto previsto all'Art. 60 bis Edifici residenziali in contesto rurale;

b) gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti;

c) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del P.T.C.P.;

9. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria;

b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;

c) invasi ad usi plurimi;

d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;

e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente

dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

10. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente punto 9 non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

#### **Art.90 Invasi e bacini d'acqua**

1. Gli specchi d'acqua esistenti non compresi nel precedente art. 87, quali maceri, laghetti risultanti da cave e simili, individuati con apposita simbologia nelle tavole del PRG, devono di norma essere conservati e sottoposti a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.
2. Sono consentiti limitati interventi di consolidamento e sistemazione delle sponde, effettuati con materiali e tecnologie che consentano il ripristino dei luoghi. Per lo svolgimento di attività pesca sportiva valgono le prescrizioni di cui al punto 7 della specifica allegata alle presenti norme.
3. Per la loro eventuale soppressione deve essere fatta richiesta di autorizzazione al Sindaco, accompagnata da esauriente spiegazione degli aspetti produttivi che motivano la richiesta. In tal caso il terreno andrà ripristinato a destinazione agricola evitando di utilizzare per il riempimento materiale inquinante per le falde e per il territorio circostante.
4. Per quanto riguarda gli interventi finalizzati allo svolgimento di attività di pesca sportiva sono consentiti esclusivamente nei laghi siti all'interno delle aree vincolate ex Art. 22 del P.T.C.P. / Art. 89 delle presenti Norme del Torrente Marano.

#### **Art.91 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

1. Il PRG individua nelle tavole P.S.Z. in scala 1:5000 le zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale comprendenti ambiti territoriali caratterizzati da aspetti di pregio sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico - testimoniali.
2. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio dei territori di cui al comma 1. e al controllo delle trasformazioni antropiche e morfologiche che possono alterarne l'equilibrio.



3. Al fine di favorire la valorizzazione e la frequentazione delle zone di interesse paesaggistico - ambientale il P.T.C.P. individua il corridoio ecologico della collina così come individuato nella TP2 quale asse preferenziale per la localizzazione di:
  - a) attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività per il tempo libero
  - b) attività ricettive quali campeggi e agriturismo
4. Le attività di cui alla lettera a. e b. del precedente comma ricadenti nelle zone di cui al presente articolo devono essere preferenzialmente localizzate negli edifici esistenti. Nuovi manufatti sono ammessi esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
5. Nelle aree di cui al presente articolo, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono essere localizzati interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
  - a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
  - b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, finzionali ad attività di tempo libero.
6. Nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti:
  - a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, ove definito ammissibile dal presente piano regolatore generale, nel rispetto di quanto previsto nelle tavole di progetto ed all'interno delle presenti norme, anche in riferimento a quanto previsto e consentito all'Art. 44 Sottozone "B4" ed al comma 10 del presente articolo;
  - b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del P.T.C.P.;
  - c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - d) 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;
  - e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 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. Nelle zone che interessano la paleofalesia ricadente nel sistema costiero sono comunque escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento piano - altimetrico rilevabile dal piano di campagna.

7. Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del sesto comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
8. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
- a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
  - d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico sono ammesse nelle aree di cui al secondo comma qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del presente Piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
9. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al terzo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
10. Per quanto attiene agli interventi di cui al precedente comma 6, lettera a), e di cui al precedente comma 6, lettera c), fermo restando quanto già consentito per gli edifici esistenti ai sensi dell'Art. 60 bis "Edifici residenziali in contesto rurale" delle presenti norme, sono consentiti, previa valutazione di sostenibilità, i seguenti interventi:
- sugli edifici esistenti non oggetto di specifica disposizione di zona e si applica quanto previsto all'Art.61 Norme di carattere generale per le Zone Omogenee "E" per quanto compatibile, all'Art. 65 Sottozone "E2", all'Art.66 Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone "E2";
  - per gli interventi atti a soddisfare le esigenze dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale si applica quanto previsto all'Art.61 Norme di carattere generale per le Zone Omogenee "E" e all'Art.67 Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E2", con esclusione di nuovi insediamenti per gli usi d2.7 e ferme restando le limitazioni prescritte del precedente comma 6.

## **Art.92 Sistema dei crinali**

### 1. Definizione e norme generali

1. All'interno delle Tavole P.S.A. in scala 1:5000, sono individuati con idonea simbologia i crinali principali, da assoggettare a particolari norme di tutela.
2. Sulle unità fondiari situate in prossimità dei crinali individuati nelle tavole del PRG gli interventi di nuova costruzione saranno ammessi, nel rispetto delle H max consentite dalle relative norme di zone E, solo in aree situate ad un dislivello pari ad almeno 20 ml. rispetto alla quota del crinale riscontrata sulla linea della massima pendenza; gli interventi di nuova costruzione costituiti da ampliamento di fabbricati esistenti all'esterno della sagoma esistente ai sensi della lettera g.1) dell'Allegato Definizione degli interventi edilizi alla L.R.31/02, nella misura prevista dalle specifiche norme di zona del presente PRG sono comunque consentiti, nel rispetto delle H max previste dalle norme di zona E. Nel caso in cui, ad una distanza di 100 ml dal crinale il dislivello di 20 ml dalla quota dello stesso non sia ancora presente, saranno consentiti gli interventi di nuova costruzione, nel rispetto delle H max previste dalle norme di zona E, purchè il punto più elevato del manufatto edilizio da realizzare sia almeno 3 ml al di sotto della quota del crinale stesso.
3. Lungo i crinali che rappresentano i percorsi matrice degli insediamenti storici sono consentiti interventi nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti e solo in aderenza alle aree già edificate.
4. Il presente articolo non si applica all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nelle aree previste come urbanizzabili dal presente piano; non si applica altresì all'interno dell'Ambito della Comunità di San Patrignano. Le limitazioni relative alla nuove edificazioni, di cui al precedente punto 2, non si applicano ai centri edificati aziendali delle aziende agricole esistenti, per i quali valgono le altre disposizioni delle presenti norme con l'obbligo di prevedere comunque un inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi appropriato e il più lontano possibile dal crinale compatibilmente con le esigenze di organizzazione produttiva delle aziende agricole esistenti.
5. La individuazione dei crinali sugli elaborati grafici del piano è stata realizzata sulla base della interpretazione della C.T.R., in scala 1:5000 e può quindi non rispecchiare fedelmente il reale stato di fatto del terreno. In caso di intervento in prossimità dei crinali, si potrà precisare l'individuazione del crinale stesso tramite apposito rilievo strumentale.
6. Nei casi in cui il sistema dei crinali coincide con la viabilità e vi sia sovrapposizione dei vincoli (fasce di rispetto stradali e crinali) per i soli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la demolizione e ricostruzione ed eventuale ampliamento dell'edificio purchè ammesso dalle specifiche norme, al limite esterno della fascia di rispetto alle seguenti condizioni;

Non superamento dell'esistente larghezza ed altezza dell'edificio rispetto alla linea di crinale.

Con l'intervento di trasferimento non si potrà comunque superare l'altezza degli edifici stabilita dalle presenti norme per le zone agricole, riducendo eventualmente l'altezza preesistente, se superiore.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Periodo aggiunto in sede di approvazione in adeguamento all'osservazione formulata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.23 del 08/02/2005

Nei casi di cui al presente punto 6., in presenza di particolari condizioni quali:

- aree instabili per fenomeni attivi o quiescenti;
- aree potenzialmente instabili con pendenza superiore al 20%, previo studio di dettaglio previsto all'art. 15, comma 8, delle Norme del PTCP che dovrà valutare e attestare la non idoneità dell'area;

è consentito collocare l'edificio in diversa posizione (rispetto alla proiezione perpendicolare dell'esistente), purchè in area immediatamente attigua.

### **Art.93 Aree soggette a vincolo idrogeologico**

1. Nella tavola di analisi A.09 – Carta dei vincoli - in scala 1:10000, è riportato il perimetro delle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23.
2. Gli interventi ammessi dal presente PRG all'interno delle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzati unicamente previo rilascio di specifica autorizzazione di cui all'art.7 del R.D.L.3267/1923, rilasciata dalla Provincia di Rimini.
3. Nelle zone a vincolo idrogeologico ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato, in località Mulazzano, deve essere data attuazione alle disposizioni di cui all'art.150, comma 5°, della L.R.3/99.

### **Art.94 Assetto geomorfologico**

#### 1. Definizione e norme generali

1. Nella tavola di analisi A.14 – Carta della edificabilità - in scala 1:10000, sono perimetrate le seguenti aree:

- zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare;
- zone instabili per fenomeni di dissesto attivi verificati;
- zone di possibile influenza di crollo;
- calanchi;
- zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare;
- zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti verificati;
- aree potenzialmente instabili;
- depositi di versante;
- depositi di versante verificati;
- depositi eluvio-colluviali e antropici;

- 1.bis Nella tavola di analisi A.2 - Carta Morfologica in scala 1:10000, sono riportati i seguenti elementi:

- Scarpate poligeniche attive;
- Scarpate poligeniche quiescenti;
- Scarpate antropiche;
- Scarpate rocciose.

2. Con le carte di cui al precedente punto si dettaglia, e prende atto del contenuto della Tavola D del P.T.C.P.2007, (approvato con delibera di C.P. n 12 del 23/04/2013) e

della Tavola dei dissesti del P.A.I approvato dalla Regione Emilia Romagna con DGR n 1140 del 27/07/2009. ed agli elementi ed aree riportati su tale carta di dettaglio sono da applicarsi le prescrizioni di cui ai seguenti commi.

## 2. Interventi consentiti

1. Nelle zone instabili per **fenomeni di dissesto attivi verificati e da verificare, per le aree di possibile influenza di frane di crollo** e per i **calanchi**, così come individuate nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità, valgono le seguenti prescrizioni:
  - per le zone instabili per fenomeni di dissesto attivi verificati e da verificare e per i calanchi, non sono ammessi nuovi manufatti edilizi e nuove infrastrutture tecnologiche e viarie.
  - per le aree di possibile influenza di frane di crollo non sono ammessi nuovi manufatti edilizi. Sono fatti salvi gli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche e a infrastrutture viarie esistenti o di nuova previsione limitatamente a quelle per le quali sia dimostrata l'impossibilità di alternative. La realizzazione degli interventi relativi alle infrastrutture tecnologiche e viarie è subordinata alla realizzazione di interventi sul fenomeno franoso e sulle infrastrutture che portino alla minimizzazione del rischio in relazione all'opera prevista; il progetto deve essere corredato da una relazione tecnica che dimostri la minimizzazione del rischio ed è subordinato al parere vincolante dell'Autorità di Bacino ai sensi della lettera c) del comma 2 dell'art. 15 delle NTA del PAI;
  - per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di conservazione volti alla riduzione della vulnerabilità dell'edificio, interventi per adeguamenti igienico-sanitari ed in genere interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche norme di settore, interventi finalizzati alla tutela della pubblica incolumità;
  - non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con il grado di vulnerabilità degli edifici esistenti non sono comunque ammessi cambi di destinazione d'uso che aumentino il numero delle persone esposte al rischio;
  - non sono ammessi movimenti del terreno che non siano connessi ad opere di regimazione idraulica, a interventi di consolidamento o che non siano funzionali agli interventi consentiti dalle presenti norme;
  - sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e viarie esistenti. I progetti di tali interventi, ad esclusione di quelli di sola manutenzione, sono comunque assoggettati a parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca;
  - sono ammessi interventi di regimazione delle acque superficiali e profonde e degli scarichi che riducano le interferenze peggiorative dello stato di dissesto;
  - sono ammessi gli interventi per la stabilizzazione dei dissesti, deve essere promossa la conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici nonché il naturale processo evolutivo dei versanti.
  - le prescrizioni di cui al presente comma si estendono a tutte le zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso, cioè al perimetro sotteso alla zona di accumulo, nonché al limite di eventuale massima invasione di blocchi rocciosi

per frane di crollo definita secondo apposita Relazione Geologica redatta sulla base della direttiva emanata dalla Provincia sulle modalità di individuazione di detti ambiti.

2. Nei **calanchi**, così come individuati nella nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità, deve essere promossa la conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici nonché il naturale processo evolutivo dei versanti. Interventi di consolidamento e bonifica, a basso impatto ambientale, sono ammessi solo qualora l'evoluzione dei calanchi metta a rischio la pubblica incolumità o infrastrutture tecnologiche o viarie esistenti. È inoltre vietata qualunque piantagione e/o coltivazione a scopo agricolo o produttivo.
3. Per le **zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare**, così come individuati nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità, valgono le seguenti prescrizioni:
  - non sono ammessi nuovi manufatti edilizi fatta eccezione per i servizi agricoli ricadenti in territorio extraurbano purché di modeste dimensioni, aventi una SU massima di mq 100 e con una altezza media di ml 3.50;
  - non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che aumentino il numero delle persone esposte al rischio;
  - non sono ammessi movimenti del terreno che non siano connessi ad opere di regimazione idraulica o a interventi di consolidamento o che non siano funzionali agli interventi consentiti dalle presenti norme;
  - per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di conservazione, interventi per adeguamenti igienico-sanitari ed in genere interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche norme di settore, interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità dell'edificio e modesti ampliamenti, fino ad un massimo di 100 mq di SU, di servizi agricoli oltre che interventi (canalizzazione acque meteoriche, canalizzazione scarichi) che riducano le interferenze peggiorative dello stato di dissesto
  - Non sono ammesse nuove infrastrutture viarie. Nuove infrastrutture tecnologiche sono ammesse se non altrimenti localizzabili. Le previsioni e i progetti devono essere corredate da studi di dettaglio che definiscano gli interventi di mitigazione del rischio. I progetti sono comunque soggetti al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino;
  - Sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e viarie esistenti. I progetti di tali interventi, ad esclusione di quelli di sola manutenzione, sono comunque assoggettati a parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino;
  - Sono ammessi gli interventi per la stabilizzazione dei dissesti nonché gli interventi di gestione di cui al art 4.1 comma 7 delle Norme del PTCP 2007 var 2012.
4. Nelle **zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti verificati** così come indicate nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità e in quelle che risultino tali a seguito di verifiche di cui al successivo comma 6 valgono le disposizioni di cui al precedente comma 3, sono comunque ammessi:

- interventi relativi ad attrezzature e impianti pubblici essenziali;
- nuove infrastrutture viarie e tecnologiche non altrimenti localizzabili. Le previsioni e i progetti di tali infrastrutture devono essere corredati da studi di dettaglio che definiscano gli interventi di mitigazione del rischio. I progetti sono comunque soggetti al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino.
- nonché i seguenti interventi per le aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato:
  - i. interventi di nuova urbanizzazione solo se previsti da strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data di adozione del progetto di piano stralcio dell'Autorità di Bacino ovvero 28 maggio 2001;
  - ii. interventi di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano già dotato di opere di urbanizzazione;
  - iii. interventi di ampliamento degli edifici esistenti;
  - iv. interventi di nuove infrastrutture e servizi di interesse pubblico .
- Gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione ammessi devono essere preceduti da specifiche analisi geologiche e, se necessario, da interventi di consolidamento, che comportino la mitigazione della pericolosità e compatibilità degli interventi.
- Tutti gli interventi ammessi devono comunque essere realizzati con modalità che non determinino situazioni di pericolosità. In particolare: non è consentita la movimentazione di terra che non sia connessa ad opere di regimazione idraulica o agli interventi consentiti dalle presenti norme; deve essere effettuata la canalizzazione delle acque meteoriche; le reti acquedottistiche e le fognature devono essere a perfetta tenuta; deve essere garantito il rispetto delle norme sismiche previo approfondimento dell'interazione tra i caratteri litologici dell'area e le sollecitazioni sismiche.
- 
- 5. Nelle zone instabili per **fenomeni di dissesto attivi** (verificati e da verificare), nelle zone instabili per fenomeni di **dissesto quiescenti** (verificate e da verificare) e nei **calanchi**, fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, deve essere perseguita la tutela dell'ambiente, della conservazione del suolo e dai rischi di dissesto attraverso interventi di:
  - a) stabilizzazione dei fenomeni di dissesto in atto e consolidamento dei versanti interessati da fenomeni di dissesto quiescente preferibilmente con criteri di ingegneria naturalistica;
  - b) regimazione delle acque superficiali e profonde;
  - c) mantenimento e ripristino dei caratteri geomorfologici, vegetazionali (formazioni boschive o arbustive, elementi isolati, siepi e filari) e paesaggistici con particolare riferimento alle unità di paesaggio e alle aree di tutela individuate nella Tavola B e C del PTCP 2007 var.2012;
  - d) rinaturalizzazione e sistemazioni a verde con esclusivo uso di associazioni vegetali autoctone e incentivazione alla diffusione spontanea di specie autoctone.

Nelle zone instabili per fenomeni di **dissesto attivi** (verificati e da verificare) non sono ammesse piantagioni e/o coltivazioni a scopo agricolo e produttivo.

Le pratiche colturali eventualmente in atto, nelle zone instabili per fenomeni di **dissesto quiescenti** (verificate e da verificare) devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico e con le caratteristiche ambientali delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idraulica superficiale.

6. In sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici è possibile condurre la verifica delle zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare e delle zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare come individuate nella Tavola D del PTCP 2007 e riportate nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità, avvalendosi di uno studio geologico eseguito secondo la metodologia di cui alla direttiva provinciale approvata con deliberazione di C.P. n.47 del 25 giugno 2003 e previa l'acquisizione del parere vincolante o presa d'atto del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino ai sensi dell'art. 17 delle norme del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino. Le aree che a seguito della verifica di cui al presente comma risultassero interessate da fenomeni di dissesto attivi sono soggette alle disposizioni di cui al comma 2, quelle risultanti interessate da fenomeni di dissesto quiescenti sono soggette alle disposizioni di cui al comma 4. Per le parti del territorio a destinazione agricola (Zona E compresi art.li 89 - 91) interessate da zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare o da zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare, la procedura di verifica si esaurisce con l'acquisizione e recepimento del Parere Vincolante di cui all'art. 17, comma 3 lettera a) delle NTA del PAI; in tal caso le tavole del PRG che riportano i dissesti sono periodicamente aggiornate attraverso le ridefinizioni degli ambiti di dissesto con la sola approvazione da parte della Giunta Comule delle degli elaborati aggiornati ai pareri di cui all'art. 17, comma 3 lettera a) delle NTA del PAI.

I fenomeni di dissesto attivi e quiescenti verificati e i calanchi come individuati nella tavola D nonché i fenomeni di dissesto attivi e quiescenti che verranno verificati e approvati ai sensi del presente comma potranno essere soggetti a eventuali ulteriori proposte di modifica ai sensi delle procedure previste all'art. 22 della l.r. 20/2000 nonché delle procedure previste all'art. 6 comma 3 delle norme del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.

7. Nelle **aree potenzialmente instabili**, così come individuate nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità, ogni trasformazione, nonché ogni previsione assunta dagli strumenti urbanistici comunali che implichi interventi di nuova costruzione o di ampliamento dei manufatti esistenti è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio seguito da indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici di un adeguato intorno territoriale. A risultato di tali indagini, nel caso di comprovata insussistenza delle condizioni di instabilità sono ammessi tutti gli interventi di trasformabilità sia urbanistica sia edilizia compatibilmente con le specifiche norme di zona. Nel caso invece di rilevamento di condizioni di instabilità attiva o potenziale o di evoluzione dei fenomeni franosi operano le rispettive norme di cui ai precedenti commi. Sono comunque ammessi gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente.
8. I **depositi di versante da verificare**, così come individuati nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità, sono assoggettati alle prescrizioni di cui al precedente comma 3 al fine di prevenire utilizzi del territorio non compatibili con le reali situazioni di dissesto



geomorfologico eccezion fatta per la procedura di acquisizione del parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino.

In sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici, avvalendosi di uno studio geologico condotto secondo la metodologia di cui alla direttiva provinciale approvata con deliberazione di C.P. n. 47 del 25 giugno 2003, si devono condurre motivati approfondimenti dei depositi di versante da verificare di cui al presente comma. Agli elementi geomorfologici che a seguito di tali approfondimenti risultassero classificabili come frane quiescenti si applicano invece le disposizioni di cui al precedente comma 4 agli elementi che risultassero classificabili come depositi di versante verificati si applicano invece le disposizioni di cui al successivo comma 9.

Per le parti del territorio a destinazione “zona E (compresi art 89 - 91)” e per gli “Edifici residenziali in contesto rurale” Art. 60 bis del PRG interessate da depositi di versante da verificare, la domanda del titolo abilitativo di trasformazione edilizia deve essere corredata da uno studio geologico-geotecnico, redatto secondo le disposizioni normative vigenti in materia, riguardante le aree del deposito coinvolte dall'intervento ed un significativo intorno, finalizzato alla definizione dell'effettiva pericolosità geomorfologica del deposito. Nel caso lo studio geologico-geotecnico determini la compatibilità dell'intervento previsto, il titolo abilitativo è rilasciato senza una diversa classificazione o esclusione dalla classificazione del deposito, ai sensi dell'art 4.1 co. 10 delle norme del PTCP 2007 var.2012.

L'aggiornamento delle Tavole A.14 – Carta dell'edificabilità e A.02 – Carta Morfologica, sarà effettuato ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico.

9. I **depositi di versante verificati** così come individuati nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità o che risultassero tali a seguito degli approfondimenti di cui al precedente comma 8 sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - qualsiasi intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, deve essere supportato da un'attenta analisi geologica e geomorfologia di dettaglio da estendersi ad un intorno significativo dell'area di interesse e deve essere analizzata la stabilità del versante sia prima che a seguito della realizzazione dell'intervento;
  - la progettazione dell'intervento edificatorio deve essere supportata dalla progettazione delle opere atte alla regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel primo sottosuolo;
  - i movimenti di terra devono essere limitati alla realizzazione degli interventi ammessi compatibilmente con le specifiche norme di zona.
10. Nei **depositi eluvio colluviali e antropici** così come individuati nella Tavola A.14 – Carta della edificabilità valgono le disposizioni di cui al precedente comma ~~8~~**9**.
11. Le **scarpate** definite come quegli oggetti morfologici aventi altezza > di 10 m e pendenza > 45°. In adiacenza alle scarpate non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese e a partire dal piede delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sovrastanti.

## **Art.94 bis Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico**

1. In tutti gli interventi di cui al TITOLO 2 delle presenti norme vanno rispettate le eventuali disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del PRG ed elaborati integrativi.
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal PRG vanno osservate le disposizioni del D.M. 11/03/1988 relativamente alla indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.
3. Tutte le disposizioni di cui al TITOLO 2 della presente normativa concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al Comune di Coriano.
4. Per gli interventi ricadenti nelle fasce di amplificazione sismica cartografate nella Tav.A13 (osservazioni) allegata all'indagine geologica, ed in particolare nelle "aree caratterizzate da depositi superficiali di caratteristiche meccaniche particolarmente scadenti e/o con caratteristiche idrogeologiche scadenti" e le "aree di cocuzzolo, di bordo e ciglio di scarpata e aree eccessivamente acclivi in rapporto al tipo di substrato, al suo stato fisico e alle condizioni di giacitura degli strati" devono essere messi in atto, nella fase attuativa, tutti gli interventi finalizzati alla riduzione degli effetti del moto del suolo in caso di evento sismico. In corrispondenza delle "aree di cocuzzolo, di bordo e ciglio di scarpata e aree eccessivamente acclivi in rapporto al tipo di substrato, al suo stato fisico e alle condizioni di giacitura degli strati", si dovrà edificare con fondazioni profonde costituite da pali incastrati nella formazione compatta e si dovrà evitare la realizzazione di edifici con dimensioni maggiori di due piani fuori terra.

## **Art.95 Aree boschive e/o destinate al rimboschimento**

### 1. Definizione e norme generali

1. All'interno della Tavola di analisi A.07 – Carta dell'uso reale del suolo - in scala 1:10000, sono individuati con idonea simbologia le aree boschive principali, da assoggettare a particolari norme di tutela. In tali aree boschive e/o destinate al rimboschimento, é vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale nonchè qualsiasi attività di escavazione e di perforazione pozzi.
2. E' prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco salvo quanto precisato da specifici Progetti Unitari di riqualificazione ambientale nei casi previsti dalla presenti norme.
3. Per gli edifici esistenti nelle aree boschive sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di recupero compatibili con le eventuali categorie di tutela degli edifici di interesse storico-testimoniale.
4. Eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità da quanto prescritto nel precedente punto 1, in quanto esclusivamente finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali e comunque compatibili con essi dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale o ai sensi del D.P.R. 616/77, previa verifica di compatibilità ambientale e purché ammesse dalle norme del P.T.P.R.

## **Art.96 Aree cespugliate e/o a bassa giacitura**

### 1. Definizione e norme generali

1. All'interno della Tavola di analisi A.07 – Carta dell'uso reale del suolo - in scala 1:10000, sono individuati con idonea simbologia le aree cespugliate. In tali aree cespugliate e/o caratterizzate da vegetazione a bassa giacitura, é vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione pozzi;
2. E' prescritto il mantenimento delle essenze vegetali esistenti salvo quanto precisato da specifici Progetti Unitari di riqualificazione ambientale.
3. Per gli edifici esistenti nelle aree boschive sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di recupero compatibili con le eventuali categorie di tutela degli edifici di interesse storico-testimoniale.
4. Eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità da quanto prescritto nel precedente comma 1, in quanto esclusivamente finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali e comunque compatibili con essi dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale o ai sensi del D.P.R. 616/77, previo verifica di compatibilità ambientale e purché ammesse dalle norme del P.T.P.R.

## **Art.96 bis Zone di tutela e ricomposizione del verde di filtro e di connessione**

### 1. Definizione e norme generali

1. Le “Zone di tutela e ricomposizione del verde di filtro e di connessione” comprendono le aree, poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, alle quali è assegnata la funzione di concorrere alle dotazioni del sistema territoriale ed alla qualità degli insediamenti e di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale e le aree produttive. Esse hanno altresì lo scopo di dare una più precisa definizione morfologica ai limiti dell'edificato nei confronti delle Sottozone “E2” agricole di salvaguardia.
2. Le zone di cui al precedente comma sono inoltre destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse all'uso agricolo del territorio; al loro interno sono consentiti gli usi genericamente ammissibili per le Zone Omogenee “E” destinate all'agricoltura, con le limitazioni di cui al seguente comma, ma non sono consentiti interventi di nuova costruzione (NC) a qualsivoglia uso asserviti.
3. Sugli eventuali edifici esistenti all'interno delle zone di cui al presente articolo, sia cartografati sia non cartografati negli elaborati grafici del presente piano, si applica per quanto compatibile, quanto previsto per gli edifici esistenti al CAPO 7 delle presenti norme, con particolare riferimento all'Art. 61 Norme di carattere generale per le zone omogenee “E”, all'Art.65 Sottozone “E2” agricole di salvaguardia: criteri e norme generali, all'Art. 66 Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone “E2”.

## **Art.97 Progetti di tutela recupero e valorizzazione**

### 1. Definizione e norme generali

1. Nelle tavole di progetto P.S.Z. in scala 1:5000 è individuato il perimetro del progetto di tutela recupero e valorizzazione coincidente con il progetto di valorizzazione naturalistica ed ambientale di cui all'art.33 delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.C.P..

2. Tale ambito dedicato dalla Provincia a progetto di tipo naturalistico - ambientale denominato APNA (aree di protezione naturalistica e ambientale) interessa l'ambito fluviale del Torrente Marano e l'insieme delle emergenze naturalistiche e ambientali del sistema collinare ad esso direttamente connesso. La progettazione, l'attuazione, la gestione, e la regolamentazione di tale APNA è promossa dalla provincia tramite accordo di programma fra enti locali, istituti pubblici e associazioni nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- Trattazione unitaria e raccordata dei singoli ambiti territoriali;
- Definizione di Programma triennale di intervento e relativo Piano finanziario volto a consolidare e sviluppare le peculiarità naturalistico - ambientali caratterizzanti l' APNA;
- Progetti di intervento particolareggiati in specifiche porzioni del territorio;
- Diversificazione florofaunistica delle fasce vegetazionali riparie garantendo la loro naturale evoluzione della sezione trasversale dell'area boscata;
- Elaborazione di indirizzi, procedure e programmi di finanziamento per la messa a riposo dei terreni e per l'applicazione di forme di lotta integrata in agricoltura;
- Applicazione sistematica di tecniche di ingegneria naturalistica;
- Recupero a sistema delle emergenze storiche di pertinenza fluviale;
- Realizzazione di parchi - museo didattici sulle tematiche della coltivazione e della civiltà contadina;
- Parchi - museo dei sistemi idraulici e dell'archeologia industriale, con particolare riferimento alle fosse dei mulini;
- Istituzione di percorsi pedonali e ciclabili connessi alle emergenze naturalistiche e storico testimoniali di maggior pregio;

Apposito comitato scientifico sarà istituito nell'ambito dell'accordo con funzione di indirizzo e consulenza per la precisazione degli obiettivi e dei contenuti progettuali. Tale comitato avrà le caratteristiche previste all'art. 15, comma 1, della L.R. 02.04.1988, n. 11.

L'accordo di programma dovrà definire, tra l'altro, le modalità e le forme di gestione dell'APNA con particolare riferimento al programma finanziario pluriennale, non settoriale ma coordinato, anche con la partecipazione della Regione, così come previsto dall'art. 32 del PTPR.

3. In attesa dell'attuazione di quanto previsto nel precedente punto 2, sarà possibile dare attuazione al disposto dell'art. 84 delle presenti norme, per quanto riguarda *L'ambito territoriale del Parco del Torrente Marano*.

## **Art.98 Percorsi ciclo-pedonali e percorsi ippici di interesse ambientale**

### 1. Definizione e norme generali

1. Nelle Tavole di progetto P.S.A. in scala 1:5000 sono evidenziati con idonea simbologia grafica i principali percorsi ciclo-pedonali ed i percorsi ippici di interesse ambientale presenti nel territorio comunale.
2. Tale rete di percorsi dovrà essere salvaguardata ed eventualmente ampliata, utilizzando a tale scopo tracciati storici e/o rurali già presenti e dismessi o in via di dismissione, o desumibili da cartografie catastali storiche.
3. A tale proposito, in attuazione del disposto del precedente punto 2, è prescritta la redazione di un PUA con lo scopo di definire compiutamente tale rete di percorsi e le caratteristiche degli stessi per quanto attiene a dimensioni, dislivelli ammissibili, caratteristiche plano-altimetriche, materiali utilizzabili, eventuali elementi di arredo a verde e punti di sosta attrezzati.
4. Per gli interventi da realizzarsi in attesa della redazione del PUA di cui al precedente punto 3, si applica il disposto dell'art.77, comma 4 delle presenti norme, con particolare riferimento al punto 9 del medesimo comma.

## **Art.99 Viabilità panoramica**

### 1. Definizione e norme generali

1. Nelle Tavole P.S.A. – in scala 1:5000, sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tratti di viabilità panoramica presenti nel territorio comunale, per i quali sono da salvaguardare le viste panoramiche percepibili dall'utente che le percorra.
2. Su tali tratti viari non è consentito realizzare nuove costruzioni o ampliare costruzioni esistenti che possano impedire o ledere la percezione delle viste panoramiche di cui al punto precedente.
3. Al fine evidenziato al precedente comma 2., nei progetti di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni esistenti ricadenti entro una fascia di m 50 dal ciglio della viabilità panoramica, dovrà essere evidenziato, con idonee tecniche di rappresentazione grafica e/o fotografica, il rispetto delle viste panoramiche; la valutazione sulla compatibilità dell'intervento con la salvaguardia della vista panoramica compete alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in sede di espressione del parere sul progetto.
4. Il presente articolo non si applica all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e delle aree urbanizzabili.

## **Art.100 Tutela del verde urbano**

1. Sia nelle zone urbane che in quelle non urbane deve essere particolarmente curata la conservazione delle alberature e della vegetazione minore a carattere non produttivo.

2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive aventi diametro del tronco superiore 0,20 m. -rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alla dimensione.
5. Nelle zone agricole è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
6. E' vietato utilizzare aree a bosco e a parco, per depositi di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.

#### **Art.101   Potenziamento del verde urbano**

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, D + NC, AM, interessanti le zone urbane, deve essere assicurata, nell'ambito delle aree scoperte di pertinenza degli edifici secondo quanto prescritto dalla normativa di zona. Gli alberi di alto fusto messi a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a 1 metro da terra, non inferiore a cm. 6.
2. In tutti gli interventi edilizi di NC, di insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso è prescritta la formazione di fasce di verde alberato di alto fusto dello spessore minimo di m. 3, lungo almeno due lati dell'area asservita, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici e sociali.
3. Analogamente, lungo il perimetro delle aree asservite a fabbricati per allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate, così come previsto al comma precedente.
4. Nelle zone agricole, in tutti gli interventi edilizi sulle unità edilizie esistenti e in quelli di nuova costruzione, almeno il 40% dell'area complessivamente asservita ai fabbricati dovrà essere provvista di copertura vegetale e, ove non già presenti, di alberi d'alto fusto, ubicati secondo le semplici modalità distributive tipiche delle corti coloniche tradizionali.
5. Nelle medesime zone agricole sono ammesse nuove recinzioni solo se costituite da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta.

## **Art.102    Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo**

### 1. Definizione e norme generali

1. Nella Tavola di analisi A.08° – Sistema fognario-depurativo – in scala 1:10000, è riportato lo schema ed il tracciato del sistema fognario-depurativo comunale.
2. Per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente, a qualunque uso asservito, dovrà essere preventivamente verificata la possibilità di collegamento a tale sistema e la capacità dello stesso al trattamento degli scarichi prodotti dall'intervento stesso, in conformità al Regolamento comunale di fognatura.
3. Il collegamento al sistema fognario-depurativo di cui al precedente punto 2 dovrà essere realizzato preventivamente alla realizzazione dei nuovi insediamenti e degli interventi di nuova costruzione.
4. In caso di documentata impossibilità di collegamento al sistema fognario-depurativo comunale, potrà essere consentito, su conforme parere degli uffici comunali competenti e della ARPA, la realizzazione di idonei impianti di depurazione degli scarichi in loco, da realizzarsi contestualmente all'intervento previsto.

## **CAPO 2    TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE NON COMPRESO NELLE ZONE OMOGENEE "A"**

### **Art.103    Edifici di interesse storico - testimoniale**

1. Gli edifici e i complessi di interesse culturale e ambientale esterni al centro storico (zona A) sono individuati nelle planimetrie del PRG e vincolati a specifiche categorie di tutela (A1, A2, A3, A4) corrispondenti a quelle definite per le unità edilizie del Centro Storico. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno pertanto rispettare le medesime norme e rispondere ai medesimi obiettivi definitivi agli artt. 33, 34, 35 e 36 per la corrispondente categoria di tutela.
2. Gli usi ammessi per questi edifici sono in generale quelli consentiti nelle rispettive zone omogenee nelle quali ricadono; tuttavia per gli edifici assoggettati alle categorie di tutela A1 e A2 deve essere verificata la compatibilità degli usi anche in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accoglierli, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, distributive e architettoniche; eventuali utilizzazioni, pur ammesse dalle norme di zona, che comportassero modifiche rilevanti all'organizzazione spaziale originale degli edifici, sono da considerare incompatibili.
3. Per tutti gli edifici vincolati dal PRG valgono inoltre le norme di cui all'art. 38 riguardante la zona omogenea A.
4. Sono inoltre soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorchè non espressamente individuati nelle planimetrie di PRG, quali tabernacoli votivi, cippi, ecc.; devono inoltre essere conservate le coppie di colonne o pilastri, con o senza cancello, poste all'ingresso dei fondi agricoli.

#### **Art.104 Corti coloniche di interesse storico - testimoniale**

1. Le planimetrie del PRG individuano con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela (A1, A2, A3), e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).
2. All'interno di tali corti sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione D + NC, di ampliamento AM e nuova costruzione NC solo compatibilmente con le categorie di tutela degli edifici e in applicazione delle norme relative alle zone agricole "E".
3. All'interno delle corti appositamente perimetrate gli interventi di nuova costruzione NC sono possibili solo all'esterno dell'area perimetrata. Sono ammessi interventi D + NC e AM, limitatamente agli edifici non soggetti a categoria di tutela, previa approvazione di un PUA. In tal caso gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dovranno conservare e valorizzare l'impianto originario della corte.
4. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo, anche di siepe viva, che dividono in parti lo spazio unitario della corte.

### **CAPO 3 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI RISPETTO**

#### **Art.105 Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto**

##### 1. Definizioni e norme di carattere generale

1. Le fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto sono individuate dal PRG lungo gli assi infrastrutturali stradali esistenti e di progetto.
2. Le fasce di rispetto delle strade e delle infrastrutture di cui al punto precedente sono destinate alla tutela e ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o infrastrutture di trasporto collettivo, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, barriere antirumore, elementi di arredo urbano, ovvero a piantumazioni e sistemazione a verde o conservazione dello stato di natura.
3. Sulle tavole di progetto del piano sono individuate in particolare, con apposita simbologia, le "Fasce per l'adeguamento viario della superstrada Rimini-San Marino", la "Fascia di salvaguardia per la circonvallazione di Coriano", la "Fascia di salvaguardia per la circonvallazione di Ospedaletto", all'interno delle quali non potrà essere realizzato alcun intervento che possa rendere inattuabile la eventuale realizzazione o modifica dei tracciati viari e di relative fasce di rispetto.
4. Ove non individuate graficamente nelle tavole di PRG in Zona omogenea E le fasce di rispetto stradale è di ml 20,00. sono comunque da rispettare eventuali maggiori distanze stabilite dal Codice della Strada D.Lgs del 30/04/1992 n 285 e del Regolamento di attuazione DPR 16/12/ 92 n 495 e s.m.e i.



## 2. Norme generali per le fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate dal PRG lungo tutte le strade pubbliche extraurbane esistenti e di progetto e, ove opportuno, lungo le strade urbane e strade vicinali di progetto o che si intende potenziare.
2. Le fasce di rispetto delle strade pubbliche extraurbane esse hanno di norma una larghezza corrispondente alle fasce di rispetto di cui al Regolamento di applicazione del Codice della Strada, fatta eccezione per le fasce di rispetto relative ai tracciati di progetto della viabilità autostradale e delle strade statali nelle quali il PRG prevede la realizzazione di varianti e nuovi innesti. In tali casi le fasce di rispetto hanno larghezza variabile e comprendono aree che vanno tutelate per consentire la realizzazione dei nuovi tracciati individuati, che dovranno essere previsti in sede di progettazione di massima ed esecutiva.
3. La identificazione delle fasce di rispetto stradali sugli elaborati grafici di PRG non costituisce immediato vincolo preordinato all'esproprio; le aree ricomprese in tali fasce sono infatti espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, solo previa redazione di progetto dell'opera e/o di PUA pubblico; se ricadenti all'interno di PUA e/o PU privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.
4. Le fasce di rispetto stradale sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Per tale motivo, le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il PRG può individuare specificatamente individuare le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G: in tal caso le superfici comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici. Le fasce di rispetto stradale non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.
5. Le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee G ed F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee B, C, D, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico, e per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce dovranno di norma essere destinate a verde pubblico o privato, obbligatoriamente là dove previsto dalle indicazioni grafiche di PRG.

## 3. Interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale

1. In tali fasce di rispetto è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli e il computo della superficie coltivata nella superficie aziendale.
2. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione di edifici o impianti ad esclusione di impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio ai veicoli (uso b2.5) nonché impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale. Le concessioni per tali realizzazioni sono accompagnate da relativa convenzione che ne fissa la durata limitata e definisce le clausole di ripristino del suolo.
3. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante (uso b2.5), dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti (in particolare la LR 33/94 ed il D.Lgs. 11 febbraio 1998, n.32) ed il disposto dell'art.58 delle presenti norme.

4. Per gli impianti di distribuzione esistenti ricadenti, anche parzialmente, in dette fasce sono ammissibili interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dei manufatti, di altezza e rapporto di copertura di cui all'art. 58 delle presenti norme; inoltre è ammesso il trasferimento di impianti di distribuzione di carburanti contrastanti con esigenze di traffico, di fruibilità degli spazi pubblici, o di salvaguardia di beni storico-artistici ed ambientali, in conformità alle norme richiamate al precedente punto 3, anche in fasce di rispetto ricadenti e/o confinanti con altre zone omogenee non agricole.
5. Sugli edifici o impianti esistenti destinati ad altri usi sono ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, R, nonché la demolizione D. Inoltre sono ammessi interventi di ampliamento AM qualora ciò sia consentito dalle norme della zona omogenea in cui ricadono, purchè l'ampliamento avvenga in elevazione o nella parte non prospiciente la strada.
6. Per la realizzazione di recinzioni o muri di cinta e per l'impianto di siepi o alberature lungo le strade valgono le prescrizioni di cui al Codice della Strada e al suo Regolamento di applicazione.

#### **Art.106 Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi (P2), verde pubblico e servizi minori di pertinenza cimiteriale.
2. Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di carattere conservativo, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

#### **Art.107 Vincolo militare**

1. Dal 01/03/05, con il deposito del Decreto n.09 datato 07/02/05, sono state revocate tutte le limitazioni per la Servitù Militare imposte nel Comune di Coriano con Decreto impositivo del Comandante della Regione Militare di Centro n. 200 in data 13/12/01.

#### **Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta, altissima e media tensione di tipo aereo**

1. Nelle tavole di progetto P.S.Z. in scala 1:5000 e P.Z. in scala 1:2000 sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati degli elettrodotti ad alta, altissima e media tensione presenti all'interno del territorio comunale e le relative fasce di rispetto, tracciate ai sensi della L.R. 31 ottobre 2000, n. 30 "Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

2. Con la DGR 1138/08 pubblicata sul BUR n. 148 del 25/08/08 la Regione Emilia-Romagna ha disposto l'abrogazione del capo IV della DGR 197/01 in considerazione dell'avvenuto completamento del quadro di riferimento normativo a livello statale. In via derivata sono state disapplicate tutte le disposizioni della LR 30/2000 e ss. mm. in contrasto con la disciplina statale. Il DPCM 08/07/03 ha dunque previsto la determinazione di fasce di rispetto per gli elettrodotti ai fini del perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3  $\square$ T ed il decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" ha introdotto la metodologia di calcolo sia ai fini della individuazione della fascia di prima approssimazione (DPA), che per la definizione della vera e propria fascia di rispetto per ogni tipologia di elettrodotto nuovo od esistente. In quest'ultimo caso, ovviamente, la fascia o sua approssimazione cautelativa (DPA) costituirà riferimento utile ai fini della collocazione di eventuali nuovi insediamenti.
3. Per determinare l'ampiezza delle fasce di prima approssimazione (DPA), o per la definizione della vera e propria fascia di rispetto per ogni tipologia di elettrodotto nuovo od esistente, si farà quindi riferimento alla normativa citata al precedente comma 2 e si dovrà procedere alla richiesta al proprietario/ente gestore dell'elettrodotto;
4. All'interno delle fasce di prima approssimazione (DPA), o della vera e propria fascia di rispetto (come calcolata con la nuova normativa), non sono comunque consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione per tutte le funzioni, abitative, direzionali, commerciali, produttive e di servizio, di qualsivoglia tipo e natura, che comportano la permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere;
5. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti nelle delle fasce di prima approssimazione (DPA), o della fasce di rispetto vigenti degli elettrodotti, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), va richiesto inderogabilmente il preventivo parere ARPA-AUSL.
6. Dovranno essere verificate con gli Enti proprietari degli impianti di conduzione di energia elettrica le ulteriori condizioni per l'ammissibilità dell'intervento, con particolare attenzione alle eventuali servitù in atto.

#### **Art.109 Fasce di rispetto dai metanodotti e relative servitù**

1. Nella Tavola di analisi A.11 – Carta delle reti acqua, gas, energia - in scala 1:10000 e nelle Tavole di progetto P.S.Z. in scala 1:5000 sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati dei metanodotti presenti all'interno del territorio comunale.
2. I tracciati infrastrutturali di cui al comma precedente sono stati trasposti sugli elaborati grafici del P.R.G. desumendoli dalle cartografie, a scala di minore dettaglio, trasmesse dagli Enti gestori, e non da un rilievo puntuale. Tali rappresentazioni grafiche possono quindi non coincidere appieno con i reali tracciati sul territorio; la simbologia di P.R.G. indica pertanto la presenza dell'infrastruttura e richiama la fascia di servitù relativa, per la cui esatta localizzazione ed estensione si deve fare riferimento all'effettivo e reale tracciato. In caso di intervento in prossimità dei metanodotti di cui al presente articolo, ai fini dell'effettiva delimitazione delle fasce di rispetto e delle relative servitù è prescritto un rilievo dello stato di fatto per la porzione della infrastruttura che interessa l'intervento stesso.

3. Ai sensi dell'art. 2.4.3 del D.M. 24/11/ 1984 non sono ammessi nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati ad una distanza inferiore a 100 m dai metanodotti.
4. Ai sensi del citato D.M. 24/11/ 1984, sono prescritte le seguenti fasce di servitù di rispetto nei confronti di fabbricati isolati o di gruppi di fabbricati con popolazione di ordine inferiore a 300 unità:

<b>Denominazione impianto</b>	<b>Fascia servitù</b>
Ravenna – Chieti	15, 50 m + 15,50 m
Derivazione per Comune di Riccione	12 m + 12 m
Allacciamento fornace Ve.Va. – Rio Melo	12 m + 12 m
Allacciamento Comune di Coriano	12 m + 12 m

Le fasce asservite devono avere manto superficiale permeabile (area verde e/o coltivata).

#### **Art.110 Fasce di rispetto dalle reti di adduzione acquedottistica e relative servitù**

1. Nella Tavola di analisi A.11 – Carta delle reti acqua, gas, energia - in scala 1:10000 sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati delle reti di adduzione dell'acquedotto della Romagna presenti all'interno del territorio comunale.
2. Con la delibera di approvazione dei progetti di tale condotte, fu istituito un vincolo di inedificabilità su una fascia di larghezza adeguata e proporzionale al diametro della condotta. I tracciati infrastrutturali di cui al comma precedente sono stati trasposti sugli elaborati grafici del P.R.G. desumendoli dalle cartografie trasmesse dagli Enti gestori, e non da un rilievo puntuale. Tali rappresentazioni grafiche possono quindi non coincidere appieno con i reali tracciati sul territorio; la simbologia di P.R.G. indica pertanto la presenza dell'infrastruttura e richiama la fascia di inedificabilità relativa, per la cui esatta localizzazione ed estensione si deve fare riferimento all'effettivo e reale tracciato. In caso di intervento in prossimità delle reti di cui al presente articolo, ai fini dell'effettiva delimitazione delle fasce di inedificabilità è prescritto un rilievo dello stato di fatto per la porzione della infrastruttura che interessa l'intervento stesso.
3. Il vincolo di cui al precedente comma 2 e la relativa fascia di salvaguardia sono riportate nella bozza di “Regolamento per la tutela delle condotte e degli impianti dell'acquedotto della Romagna”, al quale si rimanda per competenza, come si rimanda alla cartografia elaborata dal Consorzio Acque di Romagna, depositata presso i competenti uffici comunali per una più puntuale disanima del tracciato infrastrutturale.
4. I competenti uffici comunali dovranno curare, in sede di rilascio di atti abilitativi su aree asservite o limitrofe a quelle asservite alle servitù di cui al presente articolo, il rispetto del regolamento di cui al precedente comma 3.

## **TITOLO 4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG**

### **CAPO 1 STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG**

#### **Art.111 Modi di attuazione del PRG**

1. Il PRG sia attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Progetti Unitari (PU) o attraverso interventi edilizi diretti nel rispetto di quanto disposto dalle prescrizioni grafiche e normative del PRG.
2. I PUA e i PU devono interessare l'interezza delle zone individuate e perimetrare negli elaborati grafici del PRG.
3. In tutte le Zone Omogenee l'edificazione è subordinata. Oltre al rispetto di norme, indici e parametri prescritti, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, ovvero alla previsione della contestuale realizzazione

#### **Art.112 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi, sulla base della progettazione urbanistica generale del PRG, definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica:
  - *i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.);*
  - *i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 1/12/78 n. 47 e successive modificazioni e alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;*
  - *i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;*
  - *i Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457.*
3. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata:
  - *i Piani particolareggiati di iniziativa privata (P.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni;*
  - *i Piani di recupero di iniziativa privata (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;*
  - *i Piani di sviluppo aziendali o interaziendali (P.S.A.), di cui all'art. 40 della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni.*
4. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata:

- *i Programmi integrati di intervento di cui all'art.16. commi 1 e 2 della Legge 17 febbraio 1992, n.179, e di cui all'art.20 della L.R.30 gennaio 1995, n.6.*
5. L'attuazione del PRG a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria soltanto in determinati comparti individuati nelle planimetrie di PRG o per interventi prefigurati dalle presenti norme. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale.

### **Art.113 Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU)**

1. Ove specificamente indicato nelle planimetrie di progetto il PRG si attua attraverso un Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU) di iniziativa privata, da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli Permessi di costruire.
2. Il PU si applica in quelle zone di espansione di contenute dimensioni incluse o limitrofe a zone in tutto o in parte edificate, la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.
3. Il PU definisce i modi di utilizzo delle aree con indicazione:
  - *delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di (Ssu), ai sensi dell'art. 19, nella misura e nella tipologia espressamente indicata nella normativa della zona omogenea alla quale appartengono le aree oggetto di PU, anche se non specificamente individuate nelle tavole del PRG;*
  - *delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;*
  - *delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e degli schemi planivolumetrici e tipologici previsti;*
  - *degli edifici da tutelare e salvaguardare nell'ambito delle zone di interesse storico e pregio ambientale.*
4. Il PU è accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano.

L'esame del PU avviene secondo le modalità procedurali proprie dei Permessi di costruire.

Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora il PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un'unico o più Permessi di costruire, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il Permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività.

In sede di approvazione il PU può modificare il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) nè ridurre le aree ad uso pubblico, il PU è sempre approvato dalla Giunta Comunale.

Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

#### **Art.114 Strumenti attuativi diretti**

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie di PRG, non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il PRG si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
  - *il Permesso di costruire oneroso;*
  - *il Permesso di costruire convenzionato;*
  - *il Permesso di costruire gratuito;*
  - *la Denuncia di inizio attività.*

#### **Art.115 Comparto di attuazione**

1. Il comparto urbanistico di attuazione è la porzione di territorio per la quale è prescritta l'attuazione sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 112, oppure di un Progetto Unitario di cui all'art.113. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non; può comprendere anche aree non contigue.
2. Il comparto è sempre individuato da un perimetro.
3. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata possono essere presentati per l'approvazione dai proprietari riuniti in consorzio, rappresentanti almeno il 75% del valore dell'intero comparto sulla base dell'imponibile catastale; i proprietari consorziati devono comunque avere la disponibilità di tutte le aree di cui il Piano Attuativo preveda la cessione al Comune. Il Piano Attuativo, una volta approvato è vincolante anche nei confronti dei proprietari delle restanti quote non consorziate.

#### **Art.116 Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi**

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, i Piani per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, i Piani di recupero di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, devono contenere i seguenti elementi:
  1. *schema di convenzione;*
  2. *stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;*
  3. *estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonchè elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;*
  4. *stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;*
  5. *stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;*
  6. *documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;*

7. *planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione dei lotti dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal PRG, spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;*
  8. *sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del PRG;*
  9. *progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianti di depurazione, ecc.) con relativa previsione di spesa di massima;*
  10. *progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;*
  11. *norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;*
  12. *relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, ivi compresa la specificazione delle quote di opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;*
  13. *relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;*
  14. *dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato.;*
  15. *ove specificamente richiesto dalle presenti norme, alla relazione illustrativa deve essere allegato uno studio di valutazione dell'impatto delle attività previste sul sistema di circolazione e di parcheggio nell'area interessata dall'intervento, illustrando con idonei schemi planimetrici le soluzioni adottate per mitigare gli effetti sul traffico e renderli compatibili con l'obiettivo di migliorare delle qualità ambientali.*
- Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti 6 e 14, 15.*

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

- i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, Superficie Complessiva edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;



- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

3. I Piani di sviluppo aziendale od interaziendale devono essere corredati dei seguenti elementi:

1. *elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;*
2. *planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;*
3. *fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;*
4. *consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;*
5. *relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;*
6. *programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;*
7. *descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;*
8. *obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;*
9. *orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;*
10. *condizioni di commercializzazione previste;*
11. *programma di investimenti e piano dei finanziamenti;*
12. *elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;*
13. *convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà alla ratifica da parte del nuovo conduttore della medesima convenzione; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; la registrazione nella conservatoria dei registri immobiliari.*

*Nel caso di contemporanea richiesta di finanziamenti quali quelli previsti dal Reg. CEE 797 o da altri provvedimenti che richiedano la redazione di un piano di miglioramento, potrà essere prodotta la documentazione presentata all'ente delegato opportunamente aggiornata e ampliata per la parte relativa agli edifici.*

4. Ai fini edificatori, il Piano di sviluppo o di miglioramento potrà derogare dai limiti di reddito in vigore alla data di presentazione, tranne nel caso in cui tali limiti siano espressamente previsti dalle presenti norme, ma dovrà comunque rispettare le indicazioni e i vincoli riportati dal Piano zonale di sviluppo agricolo.

#### **Art.117 Convenzioni speciali**

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle zone omogenee G ed F, di cui al titolo 2, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, nonchè per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

#### **Art.118 Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione**

1. In tutte le zone omogenee di cui al Titolo 2 delle presenti norme, esclusa la zona A, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in attesa dell'approvazione di tale strumento, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.
2. Nelle zone omogenee A si attuano esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui al Titolo 2 e con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

## **TITOLO 5 NORME TRANSITORIE E FINALI – NORME SPECIALI**

### **CAPO 1 NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art.119 Utilizzazione degli indici e dei parametri di intervento nelle pratiche edilizie in itinere**

1. Nelle pratiche edilizie in itinere alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'uso degli indici e parametri di intervento dello strumento urbanistico vigente.
2. Per pratiche edilizie in itinere si intendono le istanze presentate, con qualsiasi forma di avvio procedimentale, al protocollo generale del Comune, ivi comprese le eventuali varianti, anche essenziali ed anche se presentate in data successiva alla adozione del P.R.G., a concessioni edilizie già rilasciate, purché queste ultime fossero in itinere ai sensi del presente articolo.

#### **Art.120 Utilizzo dei volumi edilizi condonati**

1. Al fine di migliorare la qualità urbana ed edilizia delle zone interessate da interventi di costruzione oggetto di condono edilizio, è ammessa la ristrutturazione totale dei volumi legittimati ai sensi della Legge n°47/85 e n°724/94 (e successive leggi similari di sanatoria) a condizione che l'intervento avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e uniformandosi al fabbricato principale per materiale e per tipologia, fermo restando le altezze previste dai vigenti regolamenti in funzione della specifica destinazione d'uso.
2. In caso di demolizione totale del volume condonato è ammesso l'accorpamento con l'edificio principale, ove questo esiste, nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici del sito e dell'edificio.
3. E' altresì ammesso in caso di demolizione totale l'accorpamento con l'edificio principale, uniformandosi alla destinazione d'uso, al massimo per una superficie utile netta di 35 mq. Sempre in caso di demolizione totale dell'edificio condonato, anche in assenza di un edificio identificabile quale principale, è ammessa l'unione e la fusione di volumetrie aventi la medesima tipologia d'uso, fino ad addivenire ad un unico corpo di fabbrica. Il tutto nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle vigenti norme, come specificato al successivo comma 9.
4. Non sono ammessi cambi d'uso nel caso di ristrutturazione di volumetrie condonate senza accorpamento all'edificio principale.
5. La presente normativa non si applica alla zona del Centro Storico così come perimetrata dalla relativa disciplina particolareggiata.
6. Gli edifici esistenti all'interno delle Zone Omogenee "E" destinate all'agricoltura, e condonati come civile abitazione, sono da considerarsi classificati quali: *"Edifici*

*residenziali in contesto rurale*” di cui al precedente art.60 bis, seppur non individuati graficamente come tali negli elaborati grafici del presente piano.

7. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito modificare, o collocare in diversa posizione il sedime dell’edificio, per meglio adeguarsi ai vincoli di cui al precedente TITOLO 3, come individuati negli elaborati grafici del presente PRG, o a vincoli esistenti sul territorio o per dissesto idrogeologico, fino al limite del vincolo stesso; in caso di edifici abbinati è consentito lo spostamento di 10 m dall’esistente.
8. Nei casi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo, è consentito altresì, per le porzioni di fabbricato con altezze interne inferiore ai minimi di legge in relazione alla destinazione d’uso condonata, adeguarsi a tali minimi senza che ciò comporti aumento della superficie utile (Su); la altezza massima consentita in ogni caso è  $H_{max} = 10.50$  m all’interno del perimetro del territorio urbanizzato e  $H_{max} = 7.50$  m al di fuori dello stesso.
9. Sugli edifici condonati oggetto di trasformazioni edilizie ai sensi del presente articolo si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all’Art.39, commi 3, 4, 5, 6 delle presenti norme.

## **CAPO 2        NORME SPECIALI**

### **Art.121    Insediamenti bioecologici**

1. Il PRG premia gli insediamenti bioecologici e gli edifici realizzati ecologicamente in qualsiasi Zona territoriale omogenea vengano realizzati, sia di nuovo insediamento, sia derivanti da intervento sull’esistente.
2. Gli insediamenti e gli edifici che siano realizzati e modificati integralmente utilizzando i principi ed i requisiti richiesti dal R.E. per definire la “progettazione ecologica”, beneficeranno dell’innalzamento del 20% dell’indice (Uf) o (Ut) rispetto a quello previsto ordinariamente nella Zona omogenea all’interno della quale si interviene. Tale innalzamento dell’indice, essendo già ricompreso nel dimensionamento generale del presente P.R.G., non costituirà variante al P.R.G. stesso.
3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio verificherà, in sede di esame del progetto, la effettiva applicazione dei principi e requisiti richiesti dal R.E..
4. Negli interventi di bioedilizia relativi ad attività produttive l’altezza dei solai (che per tecniche costruttive è più alta della norma) verrà calcolata, ai fini del calcolo dell’altezza complessiva dell’edificio, convenzionalmente in 30 cm.

### **Art.122    Esercizio dell’agriturismo**

1. Il PRG promuove e incentiva l’esercizio dell’agriturismo e gli interventi per la sua promozione, come regolamentato dalla L.R. 28 giugno 1994, n.26.
2. L’agriturismo, praticato dai soggetti di cui all’art. 5 della citata L.R.26/94, è consentito nel Comune di Coriano, all’interno dei seguenti ambiti:
  - Ambiti territoriali extraurbani di cui all’art.26 delle presenti norme;

- Ambito territoriale del Parco del Torrente Marano di cui all'art.97 delle presenti norme;
  - Sistema del patrimonio paesaggistico-ambientale di cui all'art.29 delle presenti norme.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L.R.26/94, all'interno del territorio comunale di Coriano sono da considerarsi di prevalente interesse agrituristico le seguenti zone, in quanto interne ai perimetri di cui agli artt.17 e 19 del P.T.P.R.:
- Zone di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art.88 delle presenti norme;
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art.89 delle presenti norme;
  - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art.91 delle presenti norme.
4. Ai sensi dell'art.33 della L.R.26/94, l'utilizzo dei locali a fini agrituristici in edifici rurali assoggettati ad interventi di Restauro R e Risanamento Conservativo RRC, è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti, fermo restando che la Circolare Regionale n.19 del 24/4/1995, alla quale si rimanda, prevede i seguenti requisiti minimi da rispettare: a) altezza media, m 2,50; b) rapporto aero - illuminante 1/16.
5. Alla determinazione del "Volume delle strutture agrituristiche" di cui al comma 1 dell'art.10 della L.R.26/94 concorrono:
- per l'ospitalità in camere ammobiliate, gli edifici rurali esistenti sul fondo agricolo, a qualsiasi uso destinati, purchè dotati dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dal R.E. per i locali di abitazione (ivi compresi i locali di cui al precedente comma 4), e gli edifici rurali di nuova costruzione NC realizzati conformemente al disposto dei Titoli 2 e 3 delle presenti norme nei diversi ambiti di cui al precedente comma 2;
  - per l'ospitalità in spazi aperti, le aree appositamente attrezzate, come individuate per mezzo di PUA di cui all'art.112 o di PU di cui all'art.113 delle presenti norme.
6. Gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuova costruzione di fabbricati, destinati all'esercizio dell'agriturismo, sono regolamentati dalle norme di zona all'interno della quale tali interventi ricadono, come integrate dal presente articolo.

#### **Art.123 Percorsi pedonali nel capoluogo**

1. Nella tavola P.S.1 – CORIANO in scala 1:2000 sono individuati con idonea grafia due percorsi pedonali pubblici da realizzarsi, al pianterreno, all'interno di edifici di proprietà privata, per collegare aree pubbliche e dare continuità ed efficienza ai percorsi pedonali nel copoluogo. Con il progetto di tali percorsi verranno definiti, oltre alle caratteristiche tecniche degli stessi, sia la delimitazione degli immobili o di loro porzioni da acquisire al pubblico uso, sia i modi del loro utilizzo e della loro acquisizione.

#### **Art.124 Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti**

1. Il presente articolo costituisce adeguamento all'art.8 ter del P.T.C.P..
2. All'interno del territorio del Comune di Coriano le operazioni di smaltimento dei rifiuti di cui ai seguenti punti dell'Allegato "B" al D.Lgs. 22/97: *D1 - Deposito sul o nel suolo*, *D 5 - Messa in discarica specialmente allestita*, *D 10 - Incenerimento a terra*, sono subordinate

alla loro previsione mediante gli strumenti di pianificazione settoriale e le procedure previsti/e dalle leggi vigenti in materia.

3. Le ulteriori operazioni di smaltimento dei rifiuti previste dall'Allegato "B" al D.Lgs. 22/97 sono consentite, all'interno del territorio del Comune di Coriano, solo se già presenti alla data di approvazione del presente piano.
4. Le attività di smaltimento già presenti di cui al precedente comma 3 ed i relativi impianti, le attività di recupero dei rifiuti già presenti alla data di approvazione del presente piano previste dall'Allegato "B" al D.Lgs. 22/97 ed i relativi impianti, oltrechè essere oggetto di interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di cui all'art.31 della L.457/78, possono essere ampliate/i in conformità alle disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriali sovraordinati al presente piano e secondo le procedure previste dalle leggi in materia.
5. Le operazioni di recupero dei rifiuti previste dall'Allegato "C" al D.Lgs. 22/97 sono consentite, nel rispetto della vigente legislazione in materia, fatto salvo quanto previsto dai precedenti commi 3 e 4, all'interno degli ambiti e zone di cui ai seguenti articoli delle presenti norme, ~~esclusa la frazione di Cerasolo Ausa ed incluse le aree di cui alla~~  
~~"Variante per accorpamento produttivo di Cerasolo Ausa"~~ \*
  - ~~Art. 54 Sottozone D1 (perimetrata con apposita grafia) (solo funzione C5 speciale);~~ \*
  - Art. 56 Sottozone D3;
  - Art. 57 Sottozone D4;
  - Art. 62 Sottozone E1 (solo le operazione di cui ai punti R1, R3 ed R10 dell'Allegato "B");
  - Art. 76 Sottozone F7;
  - Art. 91 (solo le operazione di cui ai punti R1, R3 ed R10 dell'Allegato "B");
  - Ambito della Comunità di San Patrignano.
  - ~~E' esclusa la frazione di Cerasolo Ausa ad eccezione delle aree comprese nella Variante per accorpamento produttivo di Cerasolo Ausa scheda PUA-P.Z.7-S2 (solo funzione C5 speciale).~~ \*
6. Negli impianti esistenti per lo smaltimento dei reflui sono consentiti, nei limiti previsti dalle normative vigenti, anche interventi per lo svolgimento delle attività di gestione dei rifiuti.

**\*Comma 5 (carattere con barrato doppio) testo annullato con sentenze T.A.R. Emilia Romagna - Bologna, sez. I<sup>^</sup>, 28 gennaio 2014 n. 120 e Consiglio di Stato, sez. IV, 8 settembre 2015 n. 4156, confermativa della pronuncia di primo grado.**

**Presa d'atto del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.**

**Art.125 Previsioni del PRG previgente**

1. Negli elaborati serie P.Z. in scala 1:2000 e/o P.S.Z. in scala 1:5000, sono identificate, con apposita grafia riportata in legenda, alcune previsioni del PRG previgente, non recepite dalla variante generale o non salvaguardate in sede di approvazione della variante generale al PRG, che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di riproporre con la variante 2003 al PRG stesso.
2. Tali previsioni sono fatte salve ai sensi del comma 3. dell'art.8 bis del P.T.C.P., in quanto contenute nel previgente PRG, approvato in conformità al P.T.P.R..
3. Per quanto attiene al contenuto previsionale, prescrittivo, agli indici e parametri edilizi, come ad ogni altro aspetto inerente tali previsioni, si rimanda agli elaborati grafici e normativi previgenti che si ritengono qui integralmente contenuti e trascritti.

## **ALLEGATO “A” - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE**

### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE GENERALE**

Con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 154 del 29 luglio 2003, di approvazione della variante generale, nell'accogliere alcune osservazioni presentate, sono state emanate prescrizioni da rispettare nell'attuazione delle previsioni di piano.

Di seguito si richiama il numero dell'osservazione di protocollo speciale, riportando la relativa prescrizione da osservare.

Con la medesima delibera di Giunta Provinciale sono altresì state formulate condizioni prescrittive già espresse in sede di riserve già formulate con deliberazione G.P.n. 333 del 11 dicembre 2001.

Di seguito si richiama il numero della riserva formulata, riportando la relativa prescrizione da osservare.

Negli elaborati grafici di PRG, serie P.Z. in scala 1:2000 e/o P.S.Z. in scala 1:5000, sono localizzate e identificate con apposita grafia le aree sulle quali dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui sopra.

Oss. n. 583: l'osservazione è accolta con la prescrizione che l'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.94, comma 2, punto 5 delle presenti norme di attuazione.

Oss. n. 564: l'osservazione è accolta con la prescrizione che l'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.94, comma 2, punto 5 delle presenti norme di attuazione.

Oss. n. 348, 15, 96: l'osservazione è accolta con la prescrizione di inedificabilità della parte orientale del comparto C2 così come indicato nell'apposita scheda di fattibilità e di cui alla perimetrazione contenuta nell'all.04 datato marzo 2003 prodotto ad integrazione dello studio geologico.

Oss. n. 51: l'osservazione è accolta con la prescrizione che gli edifici in previsione non dovranno essere posizionati a cavallo delle due litologie riscontrate dall'indagine geologica (depositi alluvionali terrazzati e depositi argillosi pliocenici) per la marcata differenza delle loro proprietà geomeccaniche che potrebbe provocare cedimenti differenziali nelle strutture in elevazione.

Oss. n. 183: l'osservazione è accolta con la prescrizione che, preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la mobilitazione del deposito di versante.

Oss. n. 308: l'osservazione è accolta con la prescrizione che, preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di



prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

Oss. n. 489: l'osservazione è accolta con la prescrizione che, preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

Oss. n. 528: l'osservazione è accolta con la prescrizione del mantenimento della permeabilità dei suoli e del reticolo idrografico presente.

Riserva n.1.35: Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto B2 (area 1 nello studio geologico), considerato che ricade in un versante interessato da fenomeni di dissesto ed è prossimo ad una frana quiescente cartografata nella tavola TP 3 del P.T.C.P., dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse. L'edificato dovrà essere attuato nella porzione di monte del comparto in linea con i fabbricati esistenti al fine di garantire una fascia di salvaguardia nei confronti del dissesto presente a valle.

Riserva n.1.43: Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto C1 (area 8 nello studio geologico), considerato che ricade in un versante interessato da fenomeni di dissesto ed è prossimo ad una frana quiescente cartografata nella tavola TP 3 del P.T.C.P., dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE 2003**

In sede di espressione delle riserve di cui al comma 2. dell'art. 14 della L.R. 47/78 sulla Variante di assestamento - Variante 2003 adottata dal C.C. con deliberazione n.04 del 09.01.2004, la Giunta Provinciale, su parere conforme del Comitato Consultivo Provinciale ha espresso delle prescrizioni, relativamente ai rischi geologico-ambientali, agli assetti geomorfologici ed idrogeologici, ed alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, da inserire negli elaborati tecnici di variante.

Negli elaborati grafici di PRG, serie P.Z. in scala 1:2000 e/o P.S.Z. in scala 1:5000, sono localizzate e identificate con apposita grafia le aree sulle quali dovranno essere rispettate tali prescrizioni, che si trascrivono di seguito.

Relativamente al comparto B.2 in località Cerasolo (Area 33 ex Area 5 nell'indagine geologica), la relazione geologica che verrà prodotta per la fase attuativa dovrà definire la necessità o meno di creare una fascia inedificabile di rispetto nei confronti dell'esteso dissesto che delimita verso sud-est il comparto e, in caso affermativo, definirne l'estensione. Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà inoltre essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse;

Relativamente ai comparti B.3 in località Cerasolo (Area 8 ex oss. 189 nell'indagine geologica), B.0 in località Cerasolo (Area 10 ex oss. 132 nell'indagine geologica), B.2 in località Cerasolo (Area 11 ex oss. 69 nell'indagine geologica) e B.2 in località Mulazzano (Area 13 ex Area 2 nell'indagine geologica), preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche le aree di interesse.

## **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE 2006**

La Giunta Provinciale, con deliberazione G.P. n.132/2007 del 17.07.2007, ha formulato delle osservazioni e valutazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5°, della L.R. 47/78 sulla Variante 2006, adottata con deliberazione C.C. n. 77 in data 12.12.2006, in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, sulla base del "Parere ai sensi dell'art. 37 della L.R. 31/02 così come modificato dall'art. 14 della L.R. 10/03", all'interno del quale sono state formulate alcune prescrizioni.

Negli elaborati grafici di PRG, serie P.Z. in scala 1:2000 e/o P.S.Z. in scala 1:5000, sono localizzate e identificate con apposita grafia le aree sulle quali dovranno essere rispettate tali prescrizioni, che si trascrivono di seguito: <sup>10</sup>

- **parere favorevole**, fermo restando il rispetto delle seguenti prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi edilizi che dovranno trovare appropriata collocazione all'interno delle N.T.A. relative alle previsioni oggetto della Variante:
  - a) relativamente alla Scheda PZ1-S25 in località Coriano capoluogo (modifica n. 7 - area 3 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - b) relativamente alla Scheda PZ1-S27 in località Coriano capoluogo (modifica n. 8 - area 8 nell'indagine geologica), le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - c) relativamente alla Scheda PZ2-S23 in località S. Andrea in Besanigo (modifica n. 19 - area 36 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - d) ..... omissis .....
  - e) relativamente alla Scheda PZ10-S11 in località Pian della Piave (modifica n. 81 - area 4 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - f) ..... omissis .....
  - g) relativamente alla zona B2 in località Passano (modifica n. 34 - area 9 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;

---

<sup>10</sup> Si fa presente che le prescrizioni relative alle schede progettuali sono state riportate anche all'interno delle singole schede e che si omettono le parti del parere che riguardano le previsioni della variante 2006 che sono state stralciate in ottemperanza allo stesso.

- h) relativamente all'ampliamento della zona B1 in località Passano (modifica n. 35 - area 14 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato. E' inoltre consigliabile prevedere la realizzazione di una paratia di pali sul lato valle, a protezione di eventuali fenomeni di riattivazione e retrogressione dei movimenti franosi presenti sul pendio a quote inferiori;
  - i) ..... omissis .....
  - j) ..... omissis .....
  - k) relativamente alla zona D3 in accordo di programma art. 18 L.R. 20/2000 in località Cerasolo Ausa (modifica n. 64A - area 22 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato. Inoltre, in considerazione del notevole spessore di deposito di versante presente, eventuali sbancamenti dovranno essere necessariamente protetti da adeguate opere di contenimento;
  - l) ..... omissis .....
  - m) ..... omissis .....
  - n) relativamente all'ampliamento della zona B3 in località Puglie (modifica n. 75 - area 17 nell'indagine geologica), l'edificazione dovrà essere limitata alla porzione posta più a monte in allineamento con il fabbricato esistente, visto i risultati delle verifiche di stabilità condotte sul pendio e la presenza a valle di un deposito per frana quiescente; tale porzione dovrà essere appropriatamente evidenziata nella cartografia del PRG. Si dovranno inoltre prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - o) relativamente all'ampliamento della zona B3 in località Mulazzano (modifica n. 45 - area 19 nell'indagine geologica), l'edificazione dovrà essere limitata alla porzione di monte (campita di giallo nella Fig. 4 allegata alla scheda di compatibilità geomorfologica) in quanto la parte di valle è interessata da una frana quiescente riconosciuta dall'analisi geomorfologica appositamente condotta; tale porzione dovrà essere appropriatamente evidenziata nella cartografia del PRG
  - p) relativamente alla zona art. 60 bis in località Puglie (modifica n. 77 - area 43 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - q) relativamente all'ampliamento del cimitero in località Pian della Pieve (modifica n. 82 - area 44 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei manufatti in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - r) relativamente alla zona D3 in località S. Andrea (modifica n. 87 - area 38 nell'indagine geologica), si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;
  - s) ..... omissis .....
- **parere contrario** relativamente all'edificazione nelle aree oggetto delle seguenti modifiche introdotte con la variante:
- t) ..... omissis .....

- u) *punto eliminato con Variante Valorizzazione Aree di Proprietà Coomunali approvato con decreto di CC n 09 del 02/02/2012 deliberazione di GP n 265 del 29/11/2011;*
- v) ..... omissis .....
- w) ..... omissis .....
- x) Zona B1 in ampliamento in località Cerasolo (modifica n. 51 - area 25 nell'indagine geologica), in quanto lambito della perimetrazione di una frana quiescente così come riportata nell'analisi geomorfologica appositamente prodotta per la Variante, per il rischio connesso alla possibile riattivazione e retrogradazione del dissesto medesimo ed in quanto le verifiche di stabilità condotte sul versante su cui insiste il comparto non hanno raggiunto i valori minimi previsti dalla legge per consentire l'edificabilità di un pendio;
- y) ..... omissis .....
- z) Ampliamento delle Schede PZ6-S4 (modifica n. 47) e PZ6-S5 (modifica n. 48) in località Cerasolo e conseguente spostamento dell'infrastruttura stradale (Area 23 nell'indagine geologica), sia per gli inadeguati risultati raggiunti dalle verifiche di stabilità condotte sul versante su cui insistono, sia per il generalizzato stato di dissesto del versante che sconsiglia un incremento di urbanizzazione e sia per le considerazioni e valutazioni espresse nell'apposita scheda di compatibilità geomorfologica.

Si prescrive pertanto di stralciare tutte le predette aree oggetto delle modifiche introdotte con la variante.

- aa) Con riferimento all'ampliamento della Scheda PSZ6-S1 in località Cavallino (modifica n. 90 - area 31 nell'indagine geologica), si esprime parere contrario all'edificazione in quanto ricadente per gran parte all'interno della perimetrazione di una frana quiescente così come riportata nell'analisi geomorfologica appositamente prodotta per la Variante ed in quanto le verifiche di stabilità condotte sul versante su cui insiste il comparto non hanno raggiunto i valori minimi previsti dalla legge per consentire l'edificabilità di un pendio. Conseguentemente nella scheda di attuazione del comparto deve essere aggiunto apposito comma che riprenda tale prescrizione per l'area della Scheda proposta in ampliamento con la variante;
- bb) Con riferimento alla Scheda PZ1-S28 in località Coriano capoluogo (modifica n. 9 - area 40 nell'indagine geologica) si esprime parere contrario all'edificazione relativamente alla porzione soggetta a pericolosità idraulica per la possibile esondazione del fosso D'Urgello, così come delimitata nell'apposito studio idraulico condotto sul comparto. Conseguentemente deve essere aggiunto apposito comma nella Scheda di attuazione del comparto che riprenda tale prescrizione

Si fa presente, infine, che la Variante potrà essere approvata solo successivamente alla valutazione sulla eventuale necessità di eseguire approfondimenti tecnici che la rendano conforme all'atto di indirizzo e coordinamento tecnico emanato dalla Regione Emilia Romagna in materia di microzonazione sismica e approvato con deliberazione di Assemblea Legislativa n. 112 del 02.05.2007 e relativa loro predisposizione.

## **ALLEGATO "B" - PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE 2003 IN RELAZIONE AL PARERE AUSL-ARPA**

La Giunta Provinciale, con la deliberazione n.232 del 12 ottobre 2004 di approvazione della Variante di assestamento - Variante 2003, per le motivazioni contenute nell'Istruttoria all. sub. "A" alla medesima deliberazione, ha espresso le seguenti prescrizioni:

- prima dell'approvazione del PUA relativo alla Scheda P.Z.1 – S.14 deve essere definita, in sede di formulazione del parere ai sensi dell'art.41 della L.R. n.31/02, la profondità della fascia cuscinetto tra zona residenziale C2 e zona produttiva D1 adiacenti;
- qualora la variante preveda in adiacenza destinazioni d'uso i cui livelli di zonizzazione acustica differiscono per più di 5 dBA, l'attuazione delle previsioni è subordinata alla definizione di una fascia cuscinetto la cui profondità deve essere ritenuta adeguata dai competenti uffici dell'ARPA in relazione alle tipologie degli insediamenti adiacenti previsti;
- si raccomanda di riportare nelle tavole urbanistiche della serie "P.S.Z.", le fasce perimetrate dal P.A.I. corrispondenti a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, oltre alle ulteriori individuate dallo studio geologico appositamente prodotto per la Variante Generale al P.R.G., per le quali si applicano le disposizioni di cui all'art.88 delle Norme di Piano, oltre alle prescrizioni di cui all'art.9 delle N.T.A. del P.A.I. adottato ai sensi delle vigenti norme di legge.

### **PRECISAZIONE DI ARPA-AUSL (DSP-MOP-NIP) DI CUI AL PARERE POS. 69/2005 Prot.n.0078713/IP2 in relazione all'Allegato "B"**

Occorre precisare che la "fascia cuscinetto" non va intesa come una porzione di territorio alla quale attribuire una classe acustica, ai sensi della tabella A allegata al D.P.C.M. 14/11/1997, tale da evitare il contatto diretto tra zone con limiti che si discostano in misura superiore a 5BA (ad es. l'introduzione di una Fascia di IV classe tra una zona di classe V ed una di classe III). Intatti, come riportato nel documento ARPA Emilia Romagna "Linee guida interpretative ai fini dell'espressione del parere ARPA sulle classificazioni acustiche comunali" del giugno 2005, il ricorso a "fasce cuscinetto" intese come sopra indicato non trova alcun riscontro nei disposti normativi e nemmeno nei criteri regionali (Delibera della Giunta Regionale 9 ottobre 2001, n. 2053 "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'Art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"). Il voler forzatamente introdurre queste fasce comporta almeno due gravi difformità:

1. L'attribuzione di una classe non pertinente con la destinazione d'uso della Unità Territoriale Omogenea interessata;
2. L'effetto di "mascheramento" di una situazione di potenziale conflitto.

In ordine alla potenziale esistenza di aree a "rischio conflitto" anche nelle nuove previsioni urbanistiche, quale conseguenza di nuove espansioni residenziali in prossimità di esistenti aree produttive e viceversa, è opportuno che nelle Norme Tecniche di Attuazione della Classificazione Acustica Comunale o, in attesa che tale classificazione venga redatta, in altri Regolamenti Comunali, venga espressamente indicata la necessità di predisporre valutazioni preventive dell'impatto o del clima acustico a seconda dei casi.

In merito al divieto di vicinanza tra classi diversificate da limiti sonori superiori a 5 dBA indicato all'art. 4 comma 1, lettera a), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro

sull'inquinamento acustico", che potrebbe indurre a valutare la possibilità di introduzione delle "fasce cuscinetto", è opportuno ricordare che tale divieto deve essere supportato dalla effettiva esistenza di difformità nei livelli sonori misurati. Tant'è che la legge quadro cita espressamente, parlando di livello sonoro di 5 dBA quale limite da non superare fra due classi adiacenti, il termine "misurati". Anche la Legge Regionale 9 maggio 2001, n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", all'art. 2, comma 4, riprende tale divieto, sempre in riferimento al superamento di 5 dBA di livello sonoro equivalente misurato secondo criteri veri stabiliti dal D.M. 16.03.1998.

Stante quanto sopra, la prescrizione può essere quindi correttamente intesa come la necessità di prevedere delle aree prive di ricettori, di ampiezza tale da consentire il rispetto dei limiti previsti nella classe inferiore, pur rimanendo presente una situazione di potenziale conflitto per la presenza di due Unità Territoriali Omogenee con limiti che si discostano in misura superiore a 5 dBA.

La determinazione dell'ampiezza di tale fascia risulta quindi nelle responsabilità dell'amministrazione comunale in merito alla gestione del territorio e non può essere demandata ad ARPA.

Va ricordato che il rispetto dei limiti di zona è comunque perseguibile anche tramite la predisposizione di opportune opere di mitigazione acustica.

#### **RIS.VAR.SCUOLA AMERICANA CC 62 DEL 04/11/04**

Prescrizione **Azienda Unità sanitaria Locale** ex art. 19, comma 1°, lettera h) della L.R. n. 19/1982 e s.m., prot. n. 0051267/IP2 del 31/05/04, : **è prescritto dagli usi della zona D.1, di cui all'art. 54 NTA del PRG 1997 siano da ritenersi escluse tutte le attività rientranti nella 1° classe di cui al T.U. LL. SS. 27/07/1934, n. 1256, art. 216 e che tutte le attività insediabili non emettono gas o polveri nocive ed i rumori emessi siano compatibili con i limiti di zona III (60 dB(A) diurni 50 dB(A) notturni);**

#### **OSS.N.6 DEL. GP N.222N DEL 21-11-06**

Relativamente al comparto F1 in località Sant'Andrea in Besanigo, l'edificabilità è consentita esclusivamente nella porzione di zona F1 già edificata e individuata nel Vigente strumento urbanistico approvato con delibera di GP 154 del 29/07/2003 come zona G a destinazione "AR".

**ALLEGATO “C” - PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE 2006 IN RELAZIONE AL PARERE AUSL-ARPA AI SENSI ART. 19 LETT. H DELLA L.R. 4 MAGGIO 1982, N.19 E S.M.I., POS.27/2007**

La Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini e la ARPA Sezione Provinciale di Rimini hanno espresso in data 3 maggio 2007, prot. N. 0041485/IP2, il parere ai sensi art. 19 lett. H della L.R. 4 maggio 1982, n.19 e s.m.i. sulla Variante 2006, adottata con deliberazione C.C. n. 77 in data 12.12.2006, in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le vigenti norme e regolamenti in materia di igiene degli ambienti confinati, sanità pubblica, igiene e sicurezza sul lavoro e tutela ambientale, all'interno del quale sono state formulate alcune osservazioni.

Negli elaborati grafici di PRG, serie P.Z. in scala 1:2000 e/o P.S.Z. in scala 1:5000, sono localizzate e identificate con apposita grafia le aree sulle quali dovranno essere rispettate tali osservazioni, che si trascrivono di seguito <sup>11</sup>:

Visto le vigenti norme e regolamenti in materia di igiene degli ambienti confinati, sanità pubblica, igiene e sicurezza sul lavoro e tutela ambientale;

si esprime Parere FAVOREVOLE a quanto in oggetto con le seguenti osservazioni:

A livello generale si evidenzia che, non essendo ancora stato approvato il Piano di classificazione acustica del territorio di Coriano, come previsto all'art.17 comma 2 della L.r.15/2001, gli strumenti urbanistici devono essere approvati nel rispetto dei Criteri e delle condizioni stabiliti dalla Regione Emilia Romagna con D.G.R. n.2053/2001, verificando la compatibilità acustica delle previsioni urbanistiche con le situazioni in essere.

Si richiama quanto già indicato nel parere sulla precedente variante (prot.0037085 del 20/04/2006) relativamente alle Norme di Attuazione - 1 schede progettuali, in merito alle fasce cuscinetto,

Norme di Attuazione

Art.55 sottozona D.2: Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento.

L'eventuale attuazione dell'uso C7 centrale di betonaggio nell'area dell'ex depuratore comunale dovrà comunque essere subordinata alle valutazioni ambientali necessarie a verificarne la compatibilità con gli insediamenti circostanti.

Tavola P.Z.1

Scheda S.25

---

<sup>11</sup> Si fa presente che le osservazioni relative alle schede progettuali sono state riportate anche all'interno delle singole schede.

Considerate le aree residenziali esistenti (B.O) e di previsione, si ritiene necessario limitare le future attività produttive/commerciali a tipologie che non comportino l'insorgere di impatti e criticità ambientali negativi (inquinamento acustico ed atmosferico) sugli insediamenti abitativi.

Scheda S.28

In fase attuativa dovrà essere verificata e confermata l'idoneità dell'area destinata a polo scolastico redigendo specifica valutazione di clima acustico (L.447/199S art.8 comma 3).

Scheda S.16

Dovrà prestarsi particolare attenzione alle eventuali ricadute ambientali negative derivanti dagli insediamenti produttivi ed incidenti sulle aree destinate a parco pubblico.

Scheda S.21 bis

Dovrà verificarsi la compatibilità ambientale della struttura ricettiva con le adiacenti zone destinate a distributore carburanti (Scheda S.21) -per eventuali ricadute ambientali negative: inquinamento acustico, atmosferico, dispersione aerosol in caso di autolavaggio- e le aree classificate DI (destinazione produttiva e/o commerciale).

Tavola P.Z.2

Scheda S.11

Dovrà comunque verificarsi la compatibilità degli insediamenti residenziali con la vicina area produttiva.

Tavola P.Z.4

L'area contraddistinta con il numero 9 - zona B2: zone edificate a destinazione residenziale e/o mista, è posta in adiacenza a zona D1 - tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione; se ne dovrà pertanto verificare la compatibilità ambientale.

Tavola P.Z.5

Le aree contraddistinte con il numeri 3 - 4 - 7 ricadono in toto od in parte all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto aereo. L'edificazione potrà pertanto avvenire con le limitazioni e condizioni previste dall'art.108 delle N.T.A. e dalla vigente regolamentazione in tema di tutela della popolazione dall'esposizione a sorgenti di campi elettromagnetici.

Tavola P.Z.7

Scheda S.11



Negli usi ammessi (ampliamento produttivo) risultano non compatibili quelli definiti b 4.1 (attrezzature per servizi sociali e di base) ed in taluni casi b 4.2 (attrezzature sanitarie) e b 4.4 (istruzione superiore ed universitaria).

#### Scheda S.3

Tra gli usi ammessi ve ne sono alcuni per collocazione dell'area (tra un'area produttiva (D.1) e infrastruttura stradale di forte traffico (S.S. S.Marino) risultano inopportuni quali B4.2 attrezzature sanitarie, B.4.4 istruzione universitaria e superiore.

#### Ambito a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale n.8

L'ambito a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale n.8 è interessato dall'area di rispetto di linee elettriche ad alta tensione; l'attività «edilizia» potrà pertanto avvenire con le limitazioni e condizioni previste dall'art.108 delle N.T.A. e dalla vigente regolamentazione in tema di tutela della popolazione dall'esposizione a sorgenti di campi elettromagnetici.

#### Scheda S.8 ed S.5 ed area contraddistinta con il n.12

Le aree produttive sono poste in adiacenza a zone B2 e B1 "zone edificate a destinazione residenziale e/o mista..." e pertanto potrebbero esporre gli insediamenti abitativi a possibili ricadute ambientali negative (inquinamento acustico ed atmosferico).

In fase attuativa dovrà essere verificata e confermata l'idoneità ambientale dell'area contraddistinta con il n.13 zone G1(attrezzature per l'istruzione) con specifica valutazione del clima acustico (L.447/1995 art.8 comma 3).

#### Accordo art.18 LR 20/2000

La realizzazione, nonché l'apertura, della nuova strada, come prevista dal PRG/V, può determinare una sostanziale modifica dei livelli di rumore presenti nell'area: occorrerà pertanto predisporre in fase attuativa la documentazione di impatto acustico relativa alla nuova viabilità, ai sensi della L.447/95 art.8 comma 2.

Le aree contraddistinte con i numeri 1 e 2 - B2 "zone edificate a destinazione residenziale e/o mista...", sono poste in adiacenza ad aree produttive e pertanto gli insediamenti abitativi potrebbero essere esposti a ricadute ambientali negative (inquinamento acustico ed atmosferico).

#### Tavola P.Z.8

#### Scheda S.2

L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto aereo. L'edificazione potrà pertanto avvenire con le limitazioni e condizioni previste dall'art.108 delle N.T.A. e dalla vigente regolamentazione in tema di tutela della popolazione dall'esposizione a sorgenti di campi elettromagnetici.

#### Tavola P.Z.10

##### Scheda S.3

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della vigente regolamentazione sulle fasce di rispetto cimiteriale.

##### Scheda S.11

Vista la vicinanza dell'area "di espansione produttiva/commerciale" ad aree residenziali esistenti e di previsione, si dovrà prestare particolare attenzione alla tipologia delle attività produttive che verranno ad insediarsi, affinché queste non comportino ricadute ambientali negative (inquinamento acustico ed atmosferico) sui ricettori abitativi.

#### Tavola PSZ2

Le attività previste nella zona con destinazione D.0 (Piani attuativi in corso di realizzazione) sulla strada Rimini-Montescudo dovranno essere di tipo compatibile con le adiacenti zone BO (tessuti consolidati saturi).

#### Tavola PSZ3

Le attività previste nell'area contraddistinta con il n.1 zona D3 (zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione) nei pressi dell'ex campeggio, dovranno essere di tipo compatibile con le vicine aree residenziali e con gli usi previsti nel medesimo campeggio.

#### Tavola PSZ7

Nella frazione di Passano la previsione dell'area zona B2 (tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o di completamento) è posta in adiacenza a zona DI (tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione): dovrà verificarsi la compatibilità ambientale delle due aree.

#### Tavola PSZ8

La zona D.6 (edifici a destinazione produttiva in contesto ambientale) è interessato dall'area di rispetto di linee elettriche ad alta tensione; l'attività "edilizia" potrà pertanto avvenire con le limitazioni e condizioni previste dall'art.108 delle N.T.A. e dalla vigente regolamentazione in tema di tutela della popolazione dall'esposizione a sorgenti di campi elettromagnetici.

**ALLEGATO “D” - PRESCRIZIONI ALLA VARIANTE 2008 IN RELAZIONE  
ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AI SENSI ART.15 CO.5 LR 47/78  
DALLA ANN.PROVINCIALE DI RIMINI CON DEL. G.P. 268 DEL 12/10/2009.**

Tavola P.Z.2 – Sant’Andrea in Besanigo:

Proposta n.5

Relativamente all’area D1 in località S.Andrea in Besanigo, le fondazioni dei fabbricati dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto;

Tavola P.S.Z.7 – Coriano:

Proposta n 34

Relativamente all’area F6(n 52 nell’indagine geologica) in località Capoluogo, le fondazioni dei manufatti dovranno essere su pali attestanti nel substrato compatto. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere progettati e callaudati interventi di regimazione della acque di scorrimento superficiale evitando scarichi a dispersione lungo il versante.

**ALLEGATO “E” PRESCRIZIONI ALLA VARINTE SPECIFICA AL PRG VIGENTE ADOTTATA CON DECRETO DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO N. 4 IN DATA 01/06/2011 (CAVALCAVIA A-14 E SOTTOZONE D6). OSS. ART. 15, CO. 5, LR 47/1978**

**Art. 59 PREVIGENTE**

**Art. 59 Sottozona D6: “Edifici a destinazione produttiva o di soggiorno temporaneo in contesto ambientale”**

*1. Usi ammissibili*

*C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili*

- C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

*D) Funzioni agricole*

- D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze;;
- d2.6 Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);
- d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo.

*E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo*

- E4 Campeggi, come definiti dalla LR n.1/1985 e complessi turistici all’aria aperta.

*2. Indici e parametri degli interventi*

- Uf = esistente più 20% (ad esclusione dei casi specificati al successivo comma 3.);
- H max = 4.50 m (per gli impianti tecnici H max = 8.50 m)
- P.1 = vedi art. 19

*3. Attuazione degli interventi*

Nelle sottozona D6 è sempre consentito l’intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l’intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell’ art. 113.

L’intervento nelle sottozona D6 deve prevedere adeguamento e miglioramento igienico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

Non è consentita la commistione di usi ammissibili appartenenti a diverse categorie di destinazioni d’uso: l’intervento dovrà prevedere o solo funzioni C), o solo funzioni D), o solo funzioni E), come specificate al precedente comma 1. del presente articolo. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 2, comunque non ammessi nelle aree esondabili di cui all’art.88, sono consentiti esclusivamente per gli usi già esistenti alla data di adozione delle

presenti N.T.A. in ogni singolo comprensorio di zona D6 perimetrato nelle tavole e il cambio d'uso è ammesso esclusivamente tra le funzioni d2.6 e d2.7.

L'uso *C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo*, è consentito solo se esistente alla data di adozione del presente PRG; è altresì prescritto il mantenimento dell'Uf esistente a tale data, fatta salva la possibilità di realizzare, all'interno della percentuale di ampliamento prevista al precedente comma 1., servizi pertinenziali (deposito sementi, mangimi, attrezzi, macchinari, e simili) che non aumentino la Superficie utile (Su) destinata al ricovero del bestiame.

**ALLEGATO “F” RESCIZIONI ALLA VARINTE SPECIFICA AL PRG VIGENTE ADOTTATA CON DECRETO DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO N. 30 DATA 19/09/2011 VALORIZZAZIONE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE. PRESCRIZIONI PARERE ARPA –AUSL AI SENSI ART 19 LETT. H, DELLA L.R. 4/5/82 N 19 PARERE PROT 0121782 DEL 14/11/2011 POS 61/2011 15/12/03/00/1**

1) modifiche a Sant’Andrea in Besanigo: in sede di progettazione attuativa della strada di servizio alla nuova zona Raibano dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che potranno determinarsi sugli insediamenti residenziali presenti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie.