

INDICE GENERALE

<u>I.</u>	<u>TITOLO I - NORME GENERALI.....</u>	<u>4</u>
	CAPITOLO I - FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.....	4
	ART. 1 – FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.	4
	ART. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.	4
	ART. 3 - ELABORATI DI P.R.G.....	4
	ART. 4 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	5
<u>II.</u>	<u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	<u>6</u>
	CAPITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	6
	ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	6
	ART. 6 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)	6
	ART. 7 - CONCESSIONE CONVENZIONATA (C.C.).....	7
	ART. 8 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE	8
	ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	9
	CAPITOLO III - GESTIONE DEL PRG.....	10
	ART. 10 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA	10
	ART. 11 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI ACQUISIZIONE PUBBLICA E MEDIANTE ESPROPRIO	10
<u>III.</u>	<u>TITOLO III - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI.....</u>	<u>11</u>
	CAPITOLO IV - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI	11
	ART. 12 - INDICI URBANISTICI	11
	ART. 13 - INDICI EDILIZI	11
	ART. 14 - DISTANZE	13
	ART. 15 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI	13
	ART. 15 BIS – ELEMENTI DI BIOARCHITETTURA E RISPARMIO ENERGETICO.....	14
<u>IV.</u>	<u>TITOLO IV - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA 15</u>	
	CAPITOLO V - RECUPERO E TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA	15
	ART. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	15
	ART. 17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	15
	ART. 18 - RESTAURO SCIENTIFICO.....	16
	ART. 19 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	16
	ART. 20 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	17
	ART. 21 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE	18
	ART. 22 - OPERE INTERNE	19
	ART. 23 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	19
	ART. 24 - NUOVA EDIFICAZIONE.....	19
	CAPITOLO VI – TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO	20
	ART. 25 - TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	20

V. TITOLO V - USI DEL TERRITORIO 21

CAPITOLO VII - ELENCO USI E APPLICAZIONI.....	21
ART. 26 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI.....	21
ART. 27 - FUNZIONI ABITATIVE.....	21
ART. 28 - ATTIVITA' DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE.....	21
ART. 29 - ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	23
ART. 30 - ATTIVITA' AGRICOLE.....	23
ART. 31 - ATTREZZATURE RICETTIVE.....	23
ART. 32 - PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	23
ART. 33 - CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI.....	24
ART. 34 - SPAZI PER PARCHEGGIO PERTINENZIALE RELATIVI ALLE COSTRUZIONI.....	25
ART. 35 - LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI – IMPIANTI RADIO E TELEVISIVI E DI TELEFONIA MOBILE.....	26
ART. 35 BIS – RISCHIO INCENDI RILEVANTI.....	27

VI. TITOLO VI - ARTICOLAZIONI IN ZONE..... 28

CAPITOLO VIII - ZONE OMOGENEE	28
ART. 36 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE.....	28
CAPITOLO IX - ZONA A. CENTRO STORICO	28
ART. 37 - CONTENUTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA.....	28
ART. 38 - MODALITA' E LIVELLI DI INTERVENTO.....	28
ART. 39 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	30
ART. 40 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "A" IN SOTTOZONE.....	30
ART. 41 - SOTTOZONA A1 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO-MONUMENTALE.....	30
ART. 42 - SOTTOZONA A 2 - EDIFICI CHE CARATTERIZZANO IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO.....	31
ART. 43 - SOTTOZONA A 3 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO.....	31
ART. 44 - SOTTOZONA A4 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE SOSTANZIALMENTE INCOMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO.....	31
ART. 45 - SOTTOZONA A5 - AREE LIBERE RISULTANTI DA EDIFICI DEMOLITI DA RIEDIFICARE.....	32
ART. 46 - SOTTOZONA A6 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE DOCUMENTARIO.....	32
CAPITOLO X - ZONE B E C RESIDENZIALI.....	33
ART. 47 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	33
ART. 48 - ZONE B1 - ZONE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	34
ART. 49 - ZONE B2 - ZONE DI COMPLETAMENTO DA EDIFICARE, RECENTEMENTE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE CON CONVENZIONI IN ATTO O SCADUTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	35
ART. 50 - ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE CHE CONCORRONO ALLA RICUCITURA DEL TESSUTO ABITATIVO URBANO.....	35
ART. 51 - ZONE C - ZONA DI NUOVO IMPIANTO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	37

CAPITOLO XI - ZONE D. PRODUTTIVE E TERZIARIE	38
ART. 52 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	38
ART. 53 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D	38
ART. 54 - ZONE D1 - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO.....	39
ART. 55 - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO.....	40
ART. 56 - ZONE D3 - ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI DI RECENTE LOTTIZZAZIONE	42
ART. 57 - ZONE D4 - ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO	42
ART. 58 - ZONE D5- ZONE COMMERCIALI ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO....	47
CAPITOLO XII - ZONE E. AGRICOLE	48
ART. 59- ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE	48
ART. 60- INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE	48
ART. 61- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	49
ART. 62 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI	50
ART. 63 - INDICI E PARAMETRI PER LE CIVILI ABITAZIONI IN ZONA AGRICOLA....	51
ART. 64 - ZONE E2 - AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO	53
CAPITOLO XIII - ZONE F. PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE E PER IMPIANTI TECNOLOGICI	53
ART. 65 - ZONE F - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE E PER IMPIANTI TECNOLOGICI	53
ART. 66 - ZONE F1 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.....	53
ART. 67 - ZONE F2 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E FASCIE DI RISPETTO....	53
ZONE F3 - PERCORSI PEDONALI/CICLABILI	53
ART. 68 - ZONE F4 - ZONE FERROVIARIE E DI RISPETTO FERROVIARIO	56
ART. 69 - ZONE F5 - ZONE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	56
CAPITOLO XIV - ZONE G. ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE ED URBANO	57
ART. 70 - ZONE G - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO	57
ART. 71 - ZONE G1 - ZONE A VERDE PUBBLICO E ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA COLLETTIVITA'	57
ART. 72 - ZONE G2 - PARCHEGGI E PIAZZE	58
ART. 72BIS – COMPARTI D'ATTUAZIONE DI ZONE G ED F	58
CAPITOLO XV - ZONE H. ZONE A VERDE PRIVATO	58
ART. 73 - ZONE H - ZONE A VERDE PRIVATO	58
CAPITOLO XVI - AREE DI TUTELA E VINCOLO.....	59
ART. 74 - AREE DI TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO ED ARCHEOLOGICO.....	59
ART. 75 ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI CORSI D'ACQUA.....	59
ART. 76- INVASI ED ALVEI DI CORSI D'ACQUA	60
ART. 77 – ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	61
ART. 77 BIS- AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO.....	62
ART. 78 - TUTELA DI SPECIFICI ELEMENTI: DOSSI E PALEODOSSI.....	62
ART. 79 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO	63
ART. 80 - INSEDIAMENTI URBANI STORICI.....	63
ART. 81 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE - VIABILITÀ STORICA	63
CAPITOLO XVII NORME FINALI E TRANSITORIE.....	64
ART. 82 - COMPETENZE DEGLI ORGANI COMUNALI IN MATERIA DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	64
ART. 83 - ACCELERAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO.....	64
ART. 84 - NORME TRANSITORIE.....	64

I. TITOLO I - NORME GENERALI

CAPITOLO I - FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.

ART. 1 – FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dall'art. 1 della L.10/77, e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.
2. Il campo di applicazione del P.R.G. è rappresentato dall'intero territorio comunale.
3. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica e edilizia per l'attuazione del Piano Regolare Generale (P.R.G.) ai sensi della L. 1150/42, delle L. 10/77, L. 457/78, L. 94/82 e della L.R. 47/78 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

ART. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con procedure di legge.
2. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
3. In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G. le prescrizioni delle Norme prevalgono su quelle della cartografia.
4. Le presenti Norme, unitamente alla cartografia, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura dei piani urbanistici attuativi e per la disciplina diretta degli interventi e delle trasformazioni d'uso del territorio. Inoltre, in considerazione che l'intero territorio comunale è classificato come zona sismica 2 ai sensi della legge 02/02/74 n. 64 e successivo OPCM del 20/03/2003 n. 3274, negli interventi edilizi, sia piani urbanistici attuativi e sia interventi diretti, occorre la puntuale applicazione delle norme e decreti attuativi della citata legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni, e delle ulteriori norme regionali, dirette alla riduzione del rischio sismico per la popolazione.

ART. 3 - ELABORATI DI P.R.G.

1. Il PRG 2000 è costituito dai seguenti elaborati di progetto:
 - Relazione generale.
 - Norme Tecniche di Attuazione.
 - Cartografia Tav. 1 e 2: Disciplina d'uso per le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato e Carta dei Vincoli in scala 1:5000, con legenda.
 - Cartografia Tav. 1A e 2A: Vincolo Paesaggistico
 - Cartografia Tav. 3 e 4: Disciplina d'uso in scala 1:2000, con legenda
 - Cartografia Tav. 5: Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1000, con legenda
 - Relazione Geologica
2. Al PRG 2000 sono allegati i seguenti nuovi elaborati di analisi:
 - Analisi di edifici e/o complessi di valore documentario;

Per quanto riguarda invece l'analisi degli edifici del centro storico e l'analisi dello stato di fatto comprendente demografia, occupazione, consistenza ed attività edilizia, consistenza aziende agricole, dell'industria, dell'artigianato, si confermano le precedenti analisi fatte con il PRG 93 aggiornate con un capitolo specifico nella Relazione generale del PRG 2000;

ART. 4 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il P.R.G. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
Le previsioni e le norme del P.R.G. sono coordinate con quelle dei piani di settore, regionali, infraregionali e comunali, relativi alla Difesa del suolo, alla Difesa delle acque, alle Attività estrattive, al Piano del Commercio e dei Pubblici esercizi, alle costruzioni in zona sismica e al piano di zonizzazione acustica comunale

2. Regolamento edilizio
Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme e la relativa cartografia.

II. TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), di Concessioni Convenzionate (C.C.) ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti .

ART. 6 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

1. I P.U.A. di Iniziativa Pubblica sono i seguenti:
 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e al titolo V della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui all'art. 23 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.);
 - Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.);
 - Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui al titolo IV della L. 457/78.
2. I P.U.A. di Iniziativa Privata sono i seguenti:
 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata di cui al Cap. III, Sezione II della L. 1150/1942 e al titolo V della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui al titolo IV della L.R. 457/78.
3. Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata: procedure e norme generali.
 - I Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.
 - Per le procedure di approvazione e le norme generali si rimanda alle disposizioni della legislazione vigente in materia (L. 1150/1942, L.R. 47/78, L.R. 23/80, L.R. 46/88 e loro successive modificazioni ed integrazioni).
 - L'Amministrazione Comunale, in sede di autorizzazione alla presentazione del PUA, fornisce le indicazioni relative alla collocazione degli standard, alla disposizione della viabilità, nonché ogni altra prescrizione ritenuta opportuna.
 - L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei P.U.A. di Iniziativa Privata può permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area di intervento, e non costituisce variante al PRG.
 - Le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici eventualmente esistenti è consentito quanto specificato all'art. 10.
4. Qualora, nell'ambito delle presenti Norme, venga utilizzata la dizione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, è facoltà del Comune, previa deliberazione consiliare che può essere anche contestuale all'approvazione del P.U.A., individuare la procedura più appropriata fra le due per attivare la formazione del Piano Particolareggiato stesso, nelle forme di legge.
5. il P.U.A., può comunque essere presentato dal proprietario o dai proprietari rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro del P.U.A. In questo caso, il P.U.A. deve comunque pianificare l'intera superficie territoriale delimitata dal perimetro del comparto. Lo standard e la potenzialità edificatoria andranno suddivisi proporzionalmente, e le due parti andranno pianificate in modo tale da potersi attivare separatamente.
6. Per quanto riguarda gli standard di cessione gratuita al Comune, si veda al successivo articolo 8; l'A.C. si riserva in ogni caso la possibilità di imporre la relativa monetizzazione per l'attuazione degli obiettivi indicati nel piano dei servizi.

7. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fare monetizzare o non acquisire le aree destinate dal P.U.A. a standard e/o viabilità, qualora manchino le caratteristiche di pubblica utilità. In tal caso, andrà su di esse istituita una servitù di uso pubblico.
8. La cartografia di PRG può indicare, all'interno del perimetro dei P.U.A., lo schema della viabilità e degli standards, schema da ritenersi puramente indicativo. Eventuali variazioni sono consentite previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e non costituiscono variante al PRG.
9. L'area delimitata dal comparto minimo d'intervento deve intendersi tutta destinata alla zona a cui appartiene, anche se nella cartografia di PRG alcune parti del comparto stesso sono retinate con i simboli degli standard.
Le perimetrazioni indicate in cartografia, qualora non coincidano con dividendi catastali sono da rilevarsi graficamente dalla cartografia stessa, ma devono essere però preventivamente confermate dall'Ufficio Urbanistica. Nel caso che tale discordanza incida in quantità minore al 5% della St o della Sf interessata dall'intervento, tale discrepanza non comporterà variazione al PRG anche se in presenza di diverse zonizzazioni.
10. In presenza di P.U.A. in corso per i quali non si è ancora proceduto alla cessione gratuita degli standard al Comune, è ammessa la relativa monetizzazione qualora ciò sia ritenuto più favorevole da parte dell'A.C.;
11. L'eventuale ricavo dei sistemi di raccolta delle acque piovane, può essere realizzato anche fuori dal perimetro del comparto interessato dal Piano Urbanistico Attuativo, su aree a destinazione diversa, previo l'assenso dell'Autorità Idraulica competente, senza che ciò comporti variante al PRG.
12. Ai fini di una corretta progettazione, andranno consultate, qualora presenti, le schede geologico-tecniche redatte per le aree di espansione

ART. 7 - CONCESSIONE CONVENZIONATA (C.C.)

1. Con specifica perimetrazione la cartografia di P.R.G. indica le zone residenziali e produttive sulle quali l'intervento è consentito tramite concessione convenzionata (le numerazioni dei comparti sono distinte tra zone residenziali e zone produttive/commerciali). L'area delimitata da tali comparti minimi d'intervento deve intendersi tutta destinata alla zona a cui appartiene, anche se nelle tavole grafiche di PRG alcune parti dei comparti stessi sono retinate con i simboli degli standard
Le perimetrazioni indicate in cartografia, qualora non coincidano con dividendi catastali sono da rilevarsi graficamente dalla cartografia stessa, ma devono essere però preventivamente confermate dall'Ufficio Urbanistica.
2. La Concessione Convenzionata definisce, fra l'altro, i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con indicazione delle opere e delle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere assentita la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente dal privato, in via prioritaria di parcheggi e verde pubblico attrezzato, purché ricadenti nell'ambito dell'area soggetta a C.C.
3. Essa inoltre precisa le destinazioni d'uso ed eventualmente tipologie e/o schemi planivolumetrici previsti, e può essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo o convenzione col Comune in relazione al tipo di impegno; si veda anche il successivo comma 5.
4. Per quanto riguarda gli standard di cessione gratuita al Comune, si vedano le relative norme di zona; l'A.C. si riserva in ogni caso la possibilità di imporre la relativa monetizzazione per l'attuazione degli obiettivi indicati nel piano dei servizi.
5. Prima della richiesta di Concessione Convenzionata è necessario ottenere un parere preventivo in merito alla disposizione degli standard e della viabilità. Su tale disposizione si esprimono gli Uffici

Comunali competenti e l'Amministrazione Comunale. In caso di monetizzazione integrale degli standard, si procederà mediante concessione diretta.

6. E' consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area di intervento, e non costituisce variante al PRG.
7. La C.C. può comunque essere presentata dal proprietario o dai proprietari rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro di intervento. In questo caso, la C.C. deve comunque pianificare l'intera superficie territoriale delimitata dal perimetro di intervento. Lo standard e la potenzialità edificatoria andranno suddivisi proporzionalmente, e le due parti andranno pianificate in modo tale da potersi attivare separatamente.
8. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non acquisire o fare monetizzare le aree destinate dal C.C. a standard e/o viabilità, qualora manchino le caratteristiche di pubblica utilità. In tal caso, andrà su di esse istituita una servitù di uso pubblico,
9. La cartografia di PRG può indicare, all'interno del perimetro dei C.C., lo schema della viabilità e degli standards, schema da ritenersi puramente indicativo. Eventuali variazioni sono consentite previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e non costituiscono variante al PRG.
10. In presenza di convenzioni in corso, (per Concessioni o Progetti Unitari) per i quali non si è ancora proceduto alla cessione gratuita degli standard al Comune, è ammessa la relativa monetizzazione qualora ciò sia ritenuto più favorevole da parte dell'A.C.;
11. Il rilascio della concessione per le opere di urbanizzazione è subordinato alla redazione di un'indagine geologico-tecnica in cui siano evidenziate la litologia e le caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati dal PUA, con particolare attenzione alla profondità della falda freatica e alla possibilità di liquefazione dei terreni. L'indagine dovrà contenere, quale allegato necessario, lo schema planivolumetrico con ingombri e altezze dei fabbricati, nonché l'indicazione di eventuali seminterrati previsti.
Per indicazioni particolari si veda anche il comma 24 dell'art. 57 relativo ad alcuni comparti di espansione a destinazione industriale.
Ai fini di una corretta progettazione, infine, andranno consultate, qualora presenti, le schede geologico-tecniche redatte per le aree soggette a concessione convenzionata.
12. In caso di monetizzazione integrale degli standard è possibile procedere con concessione diretta.

ART. 8 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:
 - le strade;
 - i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq. 2,00 per abitante convenzionale insediabile;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato nella misura di mq. 4,00 per abitante convenzionale insediabile;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate di norma dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.
3. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq. 6,00 per abitante convenzionale insediabile;
 - le attrezzature di interesse comune nella misura di mq. 2,8 per abitante convenzionale insediabile;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq. 1,2 per abitante convenzionale insediabile;
 - gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di mq. 8,00 per abitante convenzionale insediabile;
 - i parcheggi pubblici nella misura di mq. 1,00 per abitante convenzionale insediabile.
4. Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purché valutate opportune e necessarie dalla Giunta Comunale per la corretta attuazione del piano su proposta dell'Ufficio Tecnico competente. In tal caso lo stesso Ufficio Tecnico verificherà la regolarità tecnica e la congruità dei prezzi relativi ai progetti esecutivi delle opere presentati dai privati. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di P.U.A. e/o zone soggette a Concessione Convenzionata.
5. All'interno del perimetro dei P.U.A. di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dai successivi punti 6, 7, 8. Le aree di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune saranno comunque dai privati sistemate a verde con semina a prato e dopo aver portato in quota il terreno, salvo diverse e più ampie indicazioni sulla sistemazione del verde da inserire in convenzione; tale cessione o sistemazione non comporta nessuna detrazione o sconto nelle quote di U2 relative agli oneri di cui alla Legge 10/77, previste per le singole concessioni edilizie.
6. Nei P.U.A. di nuovo impianto relativi agli insediamenti residenziali permanenti, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori ai mq. 25,00 per ogni abitante convenzionale insediabile, con un minimo di mq. 3,00 per parcheggi.
7. Nei P.U.A. di nuovo impianto relativi ad insediamenti produttivi/terziari, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori ai seguenti valori:
- a) per le destinazioni industriali, artigianali e del commercio all'ingrosso: il 15% della Superficie Territoriale (St), di cui il 5% per parcheggi e il restante 10% a verde pubblico;
 - b) per le destinazioni commerciali, direzionali ed alberghiere: mq. 100 di spazi pubblici ogni mq. 100 di Superficie Utile (SU), di cui mq. 40 destinati a parcheggi pubblici e mq. 60 a verde pubblico alberato ed attrezzato.
- Per le attrezzature culturali e per lo spettacolo che prevedono grande afflusso: mq. 200 di spazi pubblici ogni mq. 100 di Superficie Utile (SU) di cui 100 mq a parcheggio e 100 mq a verde
8. La monetizzazione dello standard di cui al presente articolo è possibile secondo le previsioni del Piano dei Servizi.
9. La progettazione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione per la redazione dei P.U.A. e C.C. deve rispettare quanto previsto dal successivo art. 67.
10. Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici, dovute quali opere di urbanizzazione, nelle zone di nuovo impianto debbono essere ceduti gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento.
11. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole zone o sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.A., ed in quelle disciplinate da P.U.A. approvati e convenzionati o da concessioni convenzionate, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto.
2. L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme e vigente R.E.
3. L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria nei seguenti casi:
 - qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti o in larga misura carenti
 - qualora per la realizzazione delle opere di urbanizzazione siano interessate aree di più proprietari
 - qualora, pur trattandosi di unica proprietà, l'ampia dimensione e la complessità o rilevanza dell'intervento ne rendano opportuno lo studio preventivo.
4. L'intervento edilizio diretto è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali. Nei casi in cui è richiesto dalle norme sismiche, per gli ampliamenti o nuove costruzioni, in fase esecutiva occorrerà effettuare indagini sulla litologia e le caratteristiche geomeccaniche dei terreni sottostanti, onde dimensionare opportunamente le fondazioni, secondo i valori di pressione ammissibile illustrati nella Relazione Geologica che forma parte integrante del Piano Regolatore. In modo particolare, in tutti i casi di realizzazione di piani seminterrati occorrerà produrre indagine geologica apposita prima del rilascio della concessione.

CAPITOLO III - GESTIONE DEL PRG

ART. 10 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA

1. Gli edifici residenziali, o parti di essi, esistenti alla data di adozione delle presenti norme e in contrasto con le norme di zona sono assoggettabili a manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento e/o trasposizione di volume.
Con tale intervento di ristrutturazione è comunque consentito sia l'aumento del numero delle unità immobiliari, sia il mantenimento della destinazione residenziale esistente, indipendentemente che essa sia superficie utile abitabile o superficie di servizio, e sia l'eventuale aumento della superficie stessa mantenendo però inalterato il volume esistente.
2. Gli edifici artigianali/produttivi, o parti di essi, esistenti alla data di adozione delle presenti norme e in contrasto con le previsioni del PRG sono assoggettabili a manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento e/o trasposizione di volume.
con tale intervento di ristrutturazione è comunque consentito sia il mantenimento della destinazione per tutta la superficie esistente, sia, se non c'è variazione del tipo di produzione, un eventuale aumento della stessa limitato però ad un terzo della S.U. esistente e mantenendo comunque inalterato il volume esistente.
3. Edifici o parti di edifici con altre destinazioni e in contrasto con le previsioni del PRG: sono assoggettabili unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria e non è applicabile quanto previsto dall'art. 17, comma 4.
4. Il cambio d'uso, inteso ai sensi della L.R. 46/88, è ammesso solo verso destinazioni consentite dalle norme della zona di appartenenza.

ART. 11 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI ACQUISIZIONE PUBBLICA E MEDIANTE ESPROPRIO

1. Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

III. TITOLO III - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI

CAPITOLO IV - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

ART. 12 - INDICI URBANISTICI

- St = Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante P.U.A. o Concessione Convenzionata, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme.
- Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.
- Ut = Indice di utilizzazione territoriale (= Su/St) - E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (= Su/Sf) - E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

ART. 13 - INDICI EDILIZI

- Su = Superficie utile. La somma di tutte le superfici di pavimento misurate al netto di muratura, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusione:
- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
 - dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per un'aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa per P.R.G.;
 - dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2,00 misurata dal filo esterno delle pensiline;
 - della proiezione delle rampe di scale interne;
 - dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1,80, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della struttura di copertura;
 - delle cabine elettriche, vani ascensori - montacarichi e scale esterne;
 - dei piani interrati (sono tali quelli che hanno l'intradosso del solaio a quota non più alta di mt. 0,50 dalla quota media del terreno sistemato e comunque dalla quota del colmo stradale più basso) purché destinati a servizio e/o garage con altezza libera interna $H \leq$ mt. 2,40;
 - delle strutture e/o impianti smontabili aperti utilizzati per parcheggio.
- Sc = Superficie coperta - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio al lordo delle murature dei pilastri, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle pensiline con sporgenze superiori a m. 2,00.
- Rc = Rapporto di copertura - Sc/Sf il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
- Hf = Altezza delle fronti - Ai fini dell'applicazione della VI e/o nella determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zone, l'altezza delle fronti negli edifici è data dalla differenza di quota fra la linea di terra, definita dal piano del marciapiede stradale (o, se questo non è esistente, dal colmo stradale) e una delle seguenti quote:

- linea di gronda (come appresso definita) qualora la pendenza delle falde non superi il 35%; **in caso di linea di gronda inclinata si assume, ai fini della determinazione dell'altezza il punto medio.**

- quota media dell'intradosso, in caso di falde con pendenza superiore al 35%.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici.

La sagoma dei fabbricati, considerata in sezione trasversale, deve essere contenuta entro l'inclinata espressa dal rapporto di visuale libera.

Fanno eccezione a tale ultima regola:

- gli sporti di gronda;

- i corpi tecnici;

- gli elementi decorativi, i timpani, i lucernari, i cornicioni e simili.

Per fronte si intende la proiezione, su di un piano verticale posto sul confine, delle singole parti delle superfici in elevazione dell'edificio ognuna delle quali determinerà una specifica distanza.

I parapetti di balconi e terrazze non concorreranno a determinare la distanza del fronte purché l'altezza degli stessi sia inferiore a mt. 1,30.

Lg= Linea di gronda - intersezione fra il piano verticale del fronte e piano orizzontale (o inclinato) del cornicione.

VI = Indice di Visuale libera - Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, (escluse le fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.

La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla VI e pertinenti le fronti prospicienti.

L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

La VI non si applica fra fronti, o loro parti dello stesso edificio che si prospettano altimetricamente e/o planimetricamente per meno di m. 3,00.

Hm = Altezza massima del fabbricato - L'altezza massima fra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralici per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, antenne, campanili e strutture similari.

Ca = Cubature accessorie - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n. 46/88 sono cubature accessorie quelle che non concorrono alla formazione della S.U., come definita dal presente articolo.

Vt = Volumi tecnici - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.) nonché degli spazi totalmente interrati di cui al precedente punto Su.

Sono considerati tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i locali pompe.

Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n. 2474 del 31.01.1973.

Relativamente ad altezze e distanze si applicheranno le norme della zona di appartenenza.

I bauletti per i contatori, i camini e le canne fumarie non rientrano nel calcolo della Su e non fanno distanza.

Ai = Area d'insediamento per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

SV = Superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, comprese le aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine e i locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Pertinenze:

Oltre a quanto previsto dall'art. 7 della L. 94/82, sono da considerare pertinenze:

- ricoveri per animali: superficie massima 4 mq, altezza massima 1.80 ml
- cassette per attrezzi da giardino e gioco bimbi: in legno, superficie massima 6 mq, altezza massima 2.20 ml
- voliere: in rete metallica e copertura leggera, superficie massima 4 mq, altezza massima 3 ml
- pergolati e strutture simili: con struttura leggera e copertura in tendoni o simili, superficie massima calcolata sulla proiezione a terra del massimo ingombro della copertura 30 mq per le zone A, B, C; nelle altre zone sono consentite superfici superiori
- serre domestiche: struttura leggera e tamponamenti trasparenti, superficie massima 4 mq, altezza massima 2.50 ml

Le pertinenze non fanno superficie né volume; per le distanze si richiama il Codice Civile.

ART. 14 - DISTANZE

1. Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono definite dalle norme di zona e/o nelle planimetrie di P.R.G.

La distanza minima fra balconi frontistanti non potrà comunque essere inferiore a mt. 5,00.

Non è ammesso costruire balconi, scale, sporti:

- a meno di 1.50 mt dai confini di proprietà e stradali, se l'edificio è stato concesso prima del 06/07/93;
- a meno di 3.00 mt dai confini di proprietà e stradali, se l'edificio è stato concesso dopo tale data.

2. Distanza minima fra gli edifici = Ai fini dell'applicazione delle distanze minime definite nei successivi articoli, si considerano "antistanti" e si prendono, quindi, in considerazione, solo le pareti finestrate e le pareti di edifici che si fronteggino per non meno di 50 cm. di ampiezza.

ART. 15 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. L'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del P.U.A. di cui all'art. 6 delle presenti norme.
2. L'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i valori totali delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale l'indice di utilizzazione territoriale.
3. Nel caso di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, purché già regolarmente autorizzato e compatibile per zona omogenea, nei limiti della superficie utile preesistente.
4. Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e frazionate successivamente al 07/07/1978.

Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona.

5. Ai fini del calcolo del numero virtuale degli abitanti e/o addetti convenzionali insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:
- a) residenze e destinazioni direzionali/ricettive
1 abitante = 30 mq. (Su)
 - b) zone produttive artigianali ed industriali, e commerciali
1 addetto = 100 mq. (Su)
6. In caso di discordanza nella traduzione dei confini di zona omogenea dalle previsioni grafiche degli elaborati di P.R.G. alla reale situazione catastale, quest'ultima prevale sulla cartografia di PRG, purché il frazionamento di riferimento sia anteriore al 06/07/93.

ART. 15 bis – ELEMENTI DI BIOARCHITETTURA E RISPARMIO ENERGETICO

I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere e indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie utile e del volume, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi; ciò purché il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, igrometrica, acustica o di inerzia termica, da documentare con apposita relazione tecnica.

Quanto sopra si applica con gli stessi scopi e limiti quantitativi anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e di altri elementi costruttivi e decorativi di pregio, artistico, ed ambientale, nonché la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse orizzontali, verticali, e delle falde dei tetti che caratterizzano la morfologia degli edifici.

Sulle coperture di edifici esistenti non è considerata sopraelevazione la realizzazione di pacchetti sovrastrutturali fino a 20 centimetri di spessore finalizzati al contenimento energetico.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm 15.

Sono escluse dagli indici U_f, U_t, I_f, I_t le centrali termiche condominiali inferiori a 5 mq. Sono altresì escluse le centrali termiche condominiali di dimensioni superiori ove ne sia dimostrata l'esigenza in relazione a particolari tecnologie rispondenti ai criteri di contenimento energetico, documentati da apposito progetto.

Le serre solari (come definite nelle Linee Guida e disposizioni tecniche per l'applicazione delle norme in materia di contenimento energetico approvate da Consiglio Comunale) sono escluse dal calcolo degli indici e quindi non computabili come SU né come SNR, purché rispondenti ai criteri di contenimento energetico, documentati da apposito progetto.

L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici deve avvenire come da Linee Guida e disposizioni tecniche per l'applicazione delle norme in materia di contenimento energetico approvate dal Consiglio Comunale. In particolare, nelle zone A i pannelli e i relativi impianti non potranno sporgere oltre il profilo della falda e i pannelli dovranno rispettare la categoria di intervento, il valore culturale dell'edificio e la partizione della facciata.

Sono fatte salve eventuali ulteriori deroghe e/o normative previste da specifiche norme sovraordinate in materia di contenimento energetico

IV. TITOLO IV - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

CAPITOLO V - RECUPERO E TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

ART. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Fermo restando quanto definito dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
 - pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
 - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - riparazione di pavimenti interni.
2. Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.
3. L'intervento di manutenzione ordinaria è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali. Sono fatte salve le vigenti disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

ART. 17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Fermo restando quanto definito dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457 e ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.
2. In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo art. 18.
4. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.
5. Sono compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 punto e) della L.N. 10/77.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali.

ART. 18 - RESTAURO SCIENTIFICO

1. Fermo restando quanto definito dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457, gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione e il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
 - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
 - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
3. Nel caso di edifici o di parte di essi fatiscenti o parzialmente demoliti, o soggetti a crolli per eventi calamitosi, accidentali o per naturale degrado, si applicano le norme del presente articolo assumendo come stato di fatto dell'edificio al momento del crollo quello ipotizzabile sulla base dell'analisi critica di tutta la documentazione storica, catastale, fotografica reperibile.
4. L'intervento di restauro scientifico è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

ART. 19 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Fermo restando quanto definito dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Restauro e risanamento conservativo di tipo A
Il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dall'art. 45, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, modificando anche la posizione del vano, quando si dimostri con adeguate analisi che queste non siano di particolare pregio architettonico o tipologico.

4. Demolizione

Il tipo di intervento prevede la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e dei corpi edili incongrui, nonché le conseguenti esecuzioni di opere esterne di ripristino.

5. Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

6. Nel caso di edifici o di parte di essi fatiscenti o parzialmente demoliti o soggetti a crolli per eventi calamitosi, accidentali o per naturale degrado, si applicano le norme del presente articolo assumendo come stato di fatto dell'edificio al momento del crollo quello ipotizzabile sulla base dell'analisi critica di tutta la documentazione storica, catastale, fotografica reperibile.

7. L'Intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali.

ART. 20 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Fermo restando quanto definito dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona, il cambio di destinazione d'uso e l'aumento del numero delle unità immobiliari.
2. Nel caso di edifici o di parte di essi fatiscenti o parzialmente demoliti, o soggetti a crolli per eventi calamitosi, accidentali o per naturale degrado, si applicano le norme del presente articolo assumendo come stato di fatto dell'edificio al momento del crollo quello ipotizzabile sulla base dell'analisi critica di tutta la documentazione storica, catastale, fotografica reperibile.
3. Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua ricostruzione, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive e fermo restando quanto disposto al successivo comma.
4. L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato a particolari indicazioni morfologiche, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. Dette indicazioni morfologiche possono essere di massima indicate nelle prescrizioni di zona o sottozona, ma devono in tutti i casi discendere dalle singole specifiche e diverse situazioni, determinabili caso per caso in sede di concessione edilizia. In tale caso viene definito come intervento di "ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico".
5. Al fine di predeterminare attraverso apposito parere dell'Ufficio Tecnico gli elementi morfologici di cui al comma precedente a cui conformare l'intervento di ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico, è data facoltà al soggetto proponente di presentare preventivamente un progetto di massima, corredata da una accurata analisi storico-morfologica del fabbricato e da idonea analisi del tessuto urbano circostante.
6. L'Intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali.

ART. 21 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

1. Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.
2. L'intervento di demolizione è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali.
3. L'Intervento di demolizione con ricostruzione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, può essere assoggettato a particolari indicazioni morfologiche, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti agli allineamenti alle distanze da osservare. Dette indicazioni morfologiche possono essere di massima indicate nelle prescrizioni di zona o sottozona, ma devono in tutti i casi discendere dalle singole specifiche e diverse situazioni, determinabili caso per caso in sede di concessione edilizia. In tale caso viene definito come "intervento di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico".

4. Al fine di predeterminare attraverso apposito parere dell'Ufficio Tecnico gli elementi morfologici di cui al comma precedente a cui conformare l'intervento di demolizione con ricostruzione con ripristino morfologico, è data facoltà al soggetto proponente di presentare preventivamente un progetto di massima, corredato da una accurata analisi storico-morfologica del fabbricato e da idonea analisi del tessuto urbano circostante.
5. Fatti salvi i casi descritti nei precedenti art. 18,19, 20, quelli previsti dalla normativa per le zone A ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di totale demolizione con ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.

ART. 22 - OPERE INTERNE

1. Tali opere sono quelle previste dall'art. 26 della L.N. 47/1985 e successive modifiche.
2. Per quanto riguarda gli edifici catalogati nelle zone A, tali opere debbono comunque essere conformi alle prescrizioni specifiche di zone e di sottozona.
3. Le opere interne non possono temporalmente coesistere con altre opere interessanti la stessa unità edilizia; in tal caso concorrono con queste ultime a costituire tipo di intervento di cui ai precedenti articoli 18, 19, 20, 21.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

ART. 23 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Fermo restando quanto definito dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici da specificare nelle planimetrie di piano, con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
 - il rispetto dell'art. 18 della Legge 06 Agosto 1967 n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

ART. 24 - NUOVA EDIFICAZIONE

1. L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile, ed inoltre di attrezzature tecnologiche.
2. Il tipo di intervento comprende anche:
 - a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
 - b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
 - c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

3. L'intervento di nuova edificazione è soggetto ai provvedimenti previsti dalle normative regionali e nazionali.

CAPITOLO VI – TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

ART. 25 - TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

1. Il P.R.G. tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali presenti nel territorio, così come da appositi articoli al successivo Capitolo XVI.
2. Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati, così come da appositi articoli al successivo Capitolo XVI.
3. Le alberature di valore monumentale-paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle presenti Norme. In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

V. TITOLO V - USI DEL TERRITORIO

CAPITOLO VII - ELENCO USI E APPLICAZIONI

ART. 26 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI

1. Nei successivi articoli vengono definite le diverse destinazioni d'uso previste per le varie zone; per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, consentita.
2. Nei successivi artt. 32, 33 e 34 sono definiti per ogni uso le dotazioni di parcheggi pertinenziali.
3. Nel rispetto delle vigenti norme generali, gli usi sono raggruppati in 5 categorie, che corrispondono alle funzioni elencate nei successivi articoli 27, 28, 29, 30, 31.
I mutamenti di destinazione d'uso sono soggetti alle procedure ed agli atti previsti, in merito, dalla L.R. n. 46/1988 e successive modifiche e integrazioni.
4. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.

ART. 27 - FUNZIONI ABITATIVE

1. **Residenza:**
Sono compresi in tale uso gli alloggi, i relativi spazi di servizio, privati e condominiali.
2. **Abitazioni collettive:**
Sono compresi in tale uso collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e i relativi servizi.

ART. 28 - ATTIVITA' DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE

1. **Usi vari di tipo diffusivo:**
Sono compresi in tale uso artigianato di servizio alle persone, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purché insediati in unità edilizie (edifici o complessi) in cui siano presenti altri usi, e purché occupino una S.U. non superiore al 50% della S.U. delle proprietà richiedenti, e comunque non superiori a 200 mq. per ogni esercizio; ricadono tra gli usi vari di tipo diffusivo anche uffici, studi professionali, ambulatori medici, senza limiti di superficie.
2. **Commercio al dettaglio:**
 - 2.1 **Esercizi di vicinato:** superficie di vendita fino a 150 mq
 - 2.2 **Strutture medio-piccole:** superficie di vendita compresa fra 150 e 800 mq
 - 2.3 **Strutture medio-grandi:** superficie di vendita compresa fra 800 e 1500 mq
 - 2.4: **Grandi strutture di livello inferiore:** superficie di vendita compresa fra 1500 e 4500 mq, per gli esercizi alimentari; fra 1500 e 10.000 mq, per gli esercizi non alimentari.
3. **Esercizi pubblici:**
Sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, mense, etc., bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre 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.

4. Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi:
Sono compresi in tale uso magazzini, depositi, frigoriferi , con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio.
5. Artigianato di servizio:
 - a) di servizio non alle persone
 - b) manutenzione e riparazione veicoli
 - c) autotrasportatori
 - d) artigianato di produzione beni solo se laboratoriale e non ricadente tra le attività classificate insalubri di 1^a classe, secondo il D.M. 05.09.1994 e successive modifiche.
Sono compresi in tali usi gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
 - e) artigianato terziario e concessionarie
6. Stazioni di servizio, distribuzione carburanti e servizi all'autotrasporto:
Nel rispetto delle specifiche norme di legge (D. Lgs. 32/98 e successive integrazioni) , sono compresi in tale uso tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di lavaggio, ivi comprese attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro per una SU massima di mq. 100. Il tutto nel rispetto di quanto indicato dai commi 12 e 13 dell'art. 69.
7. Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo:
Sono compresi in tale uso i musei, biblioteche, cinema, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici.
8. Servizi sociali di quartiere:
Sono compresi in tale uso tutti i servizi sociali di cui all'art. 3 del D.M. 02.04.1968 e cioè i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi. I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali), compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco e allo sport. Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature sociosanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, etc.. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.
9. Attrezzature per lo sport:
Sono comprese in tale uso le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport esistenti, piscine coperte e scoperte di valenza non extra-comunale, coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, e le attrezzature scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici.
10. Attrezzature sociosanitarie e assistenziali:
Sono compresi in tale uso cliniche, ambulatori, casa protetta per anziani, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, comunità terapeutiche, centri di prima assistenza, etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar.
11. Verde attrezzato:
Sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).
12. Attività Direzionali:
Sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati), le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, le

sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica, e di elaborazione dati, e tutte le attività descritte nel precedente comma 1 (“Usi vari di tipo diffusivo”), qualora occupino una Su superiore a mq. 200, con esclusione di quelle artigianali. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

ART. 29 - ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Funzioni artigianali produttive:

Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile con il territorio secondo le diverse destinazioni e precisazioni di cui ai successivi articoli di zonizzazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene e sentito il parere vincolante della A.U.S.L.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

2. Funzioni produttive di tipo manifatturiero:

Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibile con il territorio secondo le diverse destinazioni e precisazioni di cui ai successivi articoli di zonizzazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene e sentito il parere vincolante della A.U.S.L.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

ART. 30 - ATTIVITA' AGRICOLE

Sono comprese in tale uso tutte quelle funzioni meglio specificate al Cap. XII.

ART. 31 - ATTREZZATURE RICETTIVE

1. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:

sono compresi in tale uso gli alberghi, pensioni, residence, etc., con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sala congressi, etc.) così come individuati dalla L.R. 42/81 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 32 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone di cui agli articoli seguenti vanno individuati spazi di parcheggio pertinenziali nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla tabella di cui all'art. 34.

2. Si specifica che per nuova costruzione ai fini del presente articolo non si deve intendere solo la realizzazione di un immobile prima inesistente, ma anche la realizzazione di un immobile sostanzialmente e/o totalmente diverso dal precedente.

Pertanto per nuova costruzione si deve intendere: il nuovo edificio, l'ampliamento o la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

3. Per cambio di destinazione d'uso senza opere, l'obbligo della dotazione di parcheggi pertinenziali sussiste solo nel caso in cui tale cambio comporti il rilascio di concessione edilizia; a tale obbligo fa comunque eccezione il caso in cui la nuova destinazione proposta sia relativa ad artigianato di servizio.

4. Per cambio di destinazione d'uso senza opere che comporti il rilascio di autorizzazione, l'obbligo della dotazione di parcheggi pertinenziali vale solo se la nuova destinazione proposta è relativa ad attività commerciali al dettaglio (art. 28 comma 2.2, 2.3, 2.4), ed esercizi pubblici (art. 28 comma 3).

5. L'obbligo di reperire aree per parcheggio pertinenziale non sussiste in caso di cambio di destinazione d'uso per unità immobiliari di SU inferiore a 40 mq. e/o qualora lo standard richiesto sia inferiore o uguale a quello preesistente, e comunque con esclusione dei pubblici esercizi.
In ogni caso le aree per parcheggio pertinenziale vanno reperite in tutti quei casi in cui di fatto le stesse risultino o inesistenti o insufficienti.
6. Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di concessione/ autorizzazione per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.

ART. 33 - CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

1. La S.U. o il volume dell'immobile cui fare riferimento per la determinazione degli spazi da destinarsi a parcheggio pertinenziale deve essere quello che concorre a determinare una reale incidenza, vanno quindi esclusi dal computo al fine della determinazione degli spazi di sosta:
 - le cubature accessorie e i volumi tecnici;
 - i garage, i vani completamente interrati destinati a servizi, con $H < 2,40$;
 - le pertinenze come definite nell'art. 7 della Legge n. 94/82.
2. Residenza:
 - posto auto convenzionale: 25 mq.
 - calcolo del fabbisogno:
Volume al netto dei garage : $100 \times 10 : 25 = n^\circ$ dei posti auto da reperire (il risultato va arrotondato per eccesso all'unità).
I posti auto potranno essere realizzati con superficie anche inferiore, purché almeno di mq. 10,00 per stalli paralleli alla corsia di marcia e mq. 12,50 in tutti gli altri casi.
3. Commercio al dettaglio:
 - posto auto convenzionale: 25 mq
 - dimensioni minime di un posto auto: m. 2.5 x 4.8
 - calcolo del fabbisogno: vedi art. 34.

Il parcheggio pertinenziale delle attività commerciali va ricavato nell'unità edilizia di pertinenza o in altra area ad essa asservita e collegata con percorso pedonale protetto e privo di barriere architettoniche. L'area a parcheggio pertinenziale deve essere ben distinta da quella a parcheggio pubblico.

Nei centri commerciali, la dotazione di parcheggi pertinenziali è quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi alimentari e - separatamente - la somma delle superfici di vendita degli esercizi non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni previste.

Possibili riduzioni nella dotazione di parcheggi pertinenziali per le attività di commercio al dettaglio sono applicabili nei seguenti casi:

 - nell'ambito dei Progetti di Valorizzazione Commerciale, se l'accesso dell'utenza avviene prevalentemente con mezzi pubblici, con mezzi leggeri o a piedi, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione e al cambio d'uso;
 - nel caso di ampliamenti del 20% della SV di esercizi commerciali preesistenti, purché con l'ampliamento non si superi il limite delle grandi strutture di vendita;
 - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato, purché in centro storico e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati a cambio d'uso, ristrutturazione e recupero di edifici preesistenti.
4. Le eventuali superfici destinate a verde, onde a favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, senza con ciò incidere nel rapporto di cui sopra, purché tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

5. Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è concesso un “bonus” aggiuntivo di SU pari al 50 % del fabbisogno di parcheggio calcolato ai sensi della L. 122/89, da utilizzarsi all’interno del volume esistente.

ART. 34 - SPAZI PER PARCHEGGIO PERTINENZIALE RELATIVI ALLE COSTRUZIONI

Le dotazioni minime per le varie destinazioni d’uso, discendenti dalla legge 122/89, debbono conformarsi ai seguenti parametri:

– destinazione residenziale– art. 27 c.1: mq. 10 per mc 100 di volume al netto di quanto specificato al precedente articolo, comma 1 posto auto convenzionale: 25 mq

– abitazioni collettive – art. 27 c. 2: mq. 10 per mc 100 di volume al netto di quanto specificato al precedente articolo, comma 1; posto auto convenzionale: 25 mq

– usi vari di tipo diffusivo – art. 28 c. 1 e c. 12: mq. 10 per mq. 25 di Su; posto auto convenzionale: 25 mq

- Commercio al dettaglio (art. 28 c. 2): posto auto convenzionale: 25 mq

Esercizi di vicinato: come per la destinazione residenziale

Esercizi con superficie di vendita compresa fra 150 e 400 mq, alimentari: 25 mq/30 mq SV

Esercizi con superficie di vendita compresa fra 150 e 400 mq, non alimentari: 25 mq /40 mq SV

Esercizi con superficie di vendita compresa fra 400 e 800 mq, alimentari: 25 mq /18 mq SV

Esercizi con superficie di vendita compresa fra 400 e 800 mq, non alimentari: 25 mq /25 mq SV

Esercizi con superficie di vendita compresa fra 800 e 1500 mq, alimentari: 25 mq /13 mq SV

Esercizi con superficie di vendita compresa fra 800 e 1500 mq, non alimentari: 25 mq /20 mq SV

Esercizi con superficie di vendita superiore a 1500 mq, alimentari: 25 mq /8 mq SV

Esercizi con superficie di vendita superiore a 1500 mq, non alimentari: 25 mq /16 mq SV

– esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti – art. 28 c. 3: mq. 15 per mq. 10 di Su; posto auto convenzionale: 25 mq

– commercio all’ingrosso, magazzini, depositi – art. 28 c. 4: mq. 10 per mq. 100 di Su; posto auto convenzionale: 25 mq

– attrezzature per l’artigianato di servizio – art. 28 c. 5: mq. 10 per mq. 50 di Su; posto auto convenzionale: 25 mq

– attrezzature sportive per lo spettacolo, attrezzature culturali e ricreative – art. 28 c. 7: mq. 10 per mq. 10 di Su e/o 1 posto macchina ogni 3 persone; posto auto convenzionale: 25 mq

– attrezzature sociosanitarie – art. 28 c. 10: mq. 10 per ogni posto letto, per cliniche, ospedali, case di cura, centri socio-assistenziali; mq. 10 per mq. 25 di Su ambulatori, laboratori, day hospital; posto auto convenzionale: 25 mq

– impianti industriali e artigianali – art. 29: mq. 10 per mq. 200 di Sf; posto auto convenzionale: 25 mq

– alberghi e attrezzature ricettive – art. 31: 1 posto auto per camera + mq. 10 per mq. 100 di Su; posto auto convenzionale: 25 mq

– zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative – art. 28 c. 9: 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto; posto auto convenzionale: 25 mq.

ART. 35 - LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI – IMPIANTI RADIO E TELEVISIVI E DI TELEFONIA MOBILE

1. In attesa del Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva, è vietato localizzare impianti radio e televisivi in zone residenziali o destinate a servizi collettivi. La loro installazione è subordinata ad autorizzazione, da rilasciarsi secondo le procedure dello sportello unico, e – in attesa del Piano Provinciale di cui sopra – sentito il Comitato Tecnico Provinciale per l'emittenza radio e televisiva, sentito anche il parere dell'Arpa e dell'Ausl.
2. Gli impianti fissi di telefonia mobile vanno autorizzati in conformità con le procedure dello sportello unico, sentito il parere dell'Arpa e dell'Ausl. La loro localizzazione è vietata in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.
3. Le linee e gli impianti elettrici di tensione uguale o superiore ai 15.000 volt, terne singole, sono individuati nelle Tavole 1 e 2 di P.R.G. (Disciplina d'uso per le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato e Carta dei Vincoli). Eventuali linee esistenti, anche se non riportate nelle tavole 1 e 2, sono ugualmente soggette alle norme dei commi successivi.

4. Al fine di un corretto inserimento urbanistico ed ambientale, per le infrastrutture relative al trasporto ed alla trasformazione dell'energia elettrica, vengono stabilite le seguenti fasce di rispetto:

- a) elettrodotti di tensione pari a 15.000 volt: 20 m per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno
- b) elettrodotti di tensione pari a 132.000 volt: 50 mt. per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno;
- c) elettrodotti di tensione pari a 220.000 volt: 70 mt. per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno;
- d) elettrodotti di tensione pari a 380.000 volt: 100 mt. per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno.

All'interno di tali fasce, gli interventi di nuova costruzione o di modifica degli edifici esistenti sono consentiti previo parere AUSL e/o previa esecuzione di opere idonee a ridurre l'inquinamento elettromagnetico, quali sostituzioni od interrimento di cavi o altro, dirette a diminuire la fascia di rispetto secondo le indicazioni delle tabelle 1 e 2 dell'articolo 13 della Direttiva Regionale Emilia Romagna Delibera 197 del 20/01/2001; è in ogni caso consentita, mediante parere Ausl ed Arpa, la definizione di ampiezze minori qualora si dimostri l'ottenimento dell'obiettivo di qualità (0,2 microtesla) mediante le valutazioni indicate nella direttiva regionale sopraindicata al punto 13.3 dell'articolo 13;

non è inoltre ammesso l'uso delle aree suddette per attrezzature di uso pubblico.

Qualora le fasce di rispetto interessino zone di espansione con piani attuativi già approvati alla data del 31/10/2000, e zone di completamento già dotate di opere di urbanizzazione alla medesima data, è consentita – previo parere AUSL – la riduzione delle fasce di rispetto come segue:

- a) elettrodotti di tensione pari a 15.000 volt: 13 m per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno
- b) elettrodotti di tensione pari a 132.000 volt: 30 mt. per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno;
- c) elettrodotti di tensione pari a 220.000 volt: 50 mt. per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno;
- d) elettrodotti di tensione pari a 380.000 volt: 65 mt. per ogni lato a partire dalla proiezione, sul piano orizzontale, del corrispondente conduttore più esterno.

E' inoltre fatta salva anche in questo caso la possibilità di ridurre l'inquinamento elettromagnetico, mediante l'esecuzione di opere quali sostituzioni od interrimento di cavi o altro, dirette a diminuire la fascia di rispetto secondo le indicazioni delle tabelle 3 e 4 dell'articolo 13 della Direttiva Regionale Emilia Romagna Delibera 197 del 20/01/2001; è in ogni caso consentita, mediante parere Ausl ed

Arpa, la definizione di ampiezze minori qualora si dimostri l'ottenimento dell'obiettivo di qualità (0,2 microtesla) mediante le valutazioni indicate nella direttiva regionale sopraindicata al punto 13.3 dell'articolo 13.

In ogni caso non si potrà superare il valore di 0,2 micro-tesla di induzione magnetica in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate nonché edifici con permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

5. Per le cabine elettriche valgono i seguenti indici:
 - distanza minima dalla strada m. 5.00 (10 m se all'interno di fasce di rispetto stradali)
 - distanza minima dai confini con zone residenziali m. 3.00
 - a) distanza minima dai confini con altre zone m. 1.50, salvo possibilità di edificare in confine previo accordo fra i confinanti.
6. Per tutti gli impianti di cui al presente articolo occorre comunque osservare le prescrizioni di cui alla L.R. n. 30 del 31/10/2000, **successiva direttiva per l'applicazione del 20/02/2001 ed eventuali ulteriori modifiche ed integrazioni.**

ART. 35 bis – RISCHIO INCENDI RILEVANTI

1. In recepimento del DM 9/5/01 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incendio rilevante" diventa parte integrante delle presenti NTA l'Elaborato Tecnico "Rischio Incendi Rilevanti" RIR che determina il limite di inedificabilità per le aree interessate in prossimità di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli art. 6,7,8 del Dlvo 334/1999.
2. Il limite indicato nell'Elaborato Tecnico è prescrittivo.
3. Il limite non viene riportato nelle tavole di piano in quanto, come indicato al p.to 1 dell'Allegato al DM 9/5/01, può subire nel tempo modifiche a seconda dello sviluppo dei Layout aziendali delle strutture censite.
All'interno di detto Limite non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione o di modifica degli edifici esistenti e non è ammesso l'uso delle aree suddette per attrezzature di uso pubblico.

VI. TITOLO VI - ARTICOLAZIONI IN ZONE

CAPITOLO VIII - ZONE OMOGENEE

ART. 36 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

1. Il territorio del Comune di S.Agata sul Santerno è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (17), secondo le seguenti classificazioni:

Cap. IX	zona A:	Centro Storico ed edifici di interesse documentario
Cap. X	zone B e C:	Residenziali
Cap. XI	zona D:	Produttive e terziarie
Cap. XII	zona E:	Agricole
Cap. XIII	zona F:	Pubbliche di interesse generale e per impianti tecnologici
Cap. XIV	zona G:	Pubbliche di interesse generale ed urbano
Cap. XVI	zona H:	Zone a verde privato
Cap. XVII	zone di tutela e di vincolo ai sensi del P.T.C.P.	

CAPITOLO IX - ZONA A. CENTRO STORICO

ART. 37 - CONTENUTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1. Il Centro storico, delimitato nelle tavole di Piano Regolatore Generale e indicato come zona A, è soggetto a disciplina particolareggiata.

Tale disciplina regola ogni attività che comporti modificazione edilizia o di destinazione d'uso del territorio e degli immobili interni al perimetro di cui all'art. 3.

2. Tale disciplina si fonda sulla indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi, e determina criteri per la conservazione, il ripristino ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento.

3. La disciplina particolareggiata si articola nella:

- classificazione tipologica;
- delimitazione delle unità minime d'intervento, con prescrizioni planivolumetriche e categorie normative. In merito alle u.m.i., mediante un'analisi filologica dell'edificio da condurre in sede di progetto, si dovranno stabilire i criteri di recupero sentito il parere della Commissione Edilizia e degli Uffici competenti. In tal caso la variazione al perimetro dell'u.m.i. non comporta variante urbanistica.
- individuazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del D.I. 02.04.1968 n. 1444.

ART. 38 - MODALITA' E LIVELLI DI INTERVENTO

1. Le zone A (Centro Storico e complessi o edifici isolati di interesse documentario) sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione. Tali interventi sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

2. Nelle zone A il P.R.G. si attua per intervento diretto.

3. Le superfetazioni edilizie saranno eliminate in caso di intervento che non si configuri come manutenzione ordinaria e straordinaria o ristrutturazione edilizia inferiore al 20% (riferita all'unità immobiliare). In ogni caso la superficie delle superfetazioni non può essere considerata in caso di ricostruzione. Si intendono per "superfetazioni":
 - le aggiunte ad edifici residenziali non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;
 - i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.
4. I servizi igienici di qualsiasi dimensione potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata.
5. Piani interrati: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti; è altresì possibile ricavare nuovi interrati alle condizioni di cui all'art. 13 primo capoverso punto g), sempreché tale operazione non renda di fatto impossibile l'applicazione delle tipologie d'intervento previste per il fabbricato sovrastante.
6. Sottotetti: in ottemperanza alla L.R. 6/4/98, n. 11 è ammessa la residenza e/o relativi servizi nei sottotetti esistenti subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - Altezza utile media pari a 2.40 per i vani abitabili e 2.20 per i vani di servizio (si intende per altezza utile il quoziente fra il volume utile della parte di sottotetto con altezza libera interna superiore a 1.80 mc, diviso per la relativa superficie utile);
 - Rapporto illuminante, se in falda, pari ad almeno 1/16.Il recupero dei sottotetti è soggetto a monetizzazione di standard per una quota pari a 5 mq\ab.
7. Norma sui materiali: negli interventi nelle zone A, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originari, in particolare dovrà escludersi l'uso di:
 - rivestimenti di qualsiasi materiale;
 - infissi in plastica ed alluminio anodizzato;
 - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo, tranne l'alluminio anodizzato, sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi;
 - manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento amianto, lamiera; (sono ammesse tegole alla marsigliese in cotto solo nella sottozona A3);
 - è consentito l'uso di tapparelle negli edifici classificati A3 solo qualora preesistenti.
8. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti: la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle stesse.

In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 40%.
9. I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero simili, stuccati alla cappuccina, per le sottozone A1, A2, A3 e A6.
10. I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali e di massima per tutte le sottozone.

Si dovranno cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.).

E' fatto obbligo almeno per il manto di copertura superiore, di fare uso di vecchi coppi nelle sottozone A1, A2, A6.

Nelle sottozone A4 per l'utilizzo di altri materiali non compresi in prescrizione, sarà necessario presentare all'Amministrazione Comunale un progetto preventivo nel quale saranno illustrate le modalità di utilizzo di questi ultimi. Tale progetto sarà soggetto al parere dell'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 39 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Nelle zone A sono ammesse le destinazioni relative alle funzioni abitative (art. 27), agli usi di tipo diffusivo (art. 28 c.1), alle attività commerciali di vicinato (art. 28 c.2.1), agli esercizi pubblici (art. 28 c.3), all'artigianato di servizio (art. 28 c.5 ad esclusione della lettera c) del medesimo comma), alle attrezzature culturali e dello spettacolo (art. 28 c.7), i servizi sociali di quartiere (art. 28 c.8), attrezzature sociosanitarie e assistenziali (art. 28 c.10), attività direzionali (art. 28 c.12), attrezzature ricettive (art. 31), garage pubblici e privati (art. 32).
2. E' sempre escluso dalla "zona territoriale omogenea A", l'inserimento di magazzini e depositi all'ingrosso.
3. Le attività di cui all'art. 28 comma 7 non saranno comunque ammesse, qualora non compatibili ai sensi del D.P.C.M. 1/3/91 e della L. 447/95; per tali attività la compatibilità verrà verificata previa presentazione di uno studio di impatto acustico ai sensi delle normative citate al presente comma, e dietro parere dell'AUSL e dell'ARPA.

ART. 40 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "A" IN SOTTOZONE

1. Gli edifici e le aree libere compresi nelle zone "A" sono stati classificati, ai fini della disciplina di intervento, nelle seguenti "categorie" che vengono indicate convenzionalmente come "sottozone":

Sottozona A1 -	Edifici di valore architettonico - monumentale.
Sottozona A2 -	Edifici che caratterizzano il tessuto edilizio del Centro Storico.
Sottozona A3 -	Edifici di recente costruzione compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico.
Sottozona A4 -	Edifici di recente costruzione sostanzialmente incompatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico.
Sottozona A5 -	Aree libere risultanti da edifici demoliti da riedificare.
Sottozona A6 -	Edifici e/o complessi isolati di interesse documentario.

ART. 41 - SOTTOZONA A1 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO-MONUMENTALE

1. Comprende edifici e complessi classificati ai sensi della Legge n. 1089 del 1939 e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale, tutti soggetti a tutela globale.
2. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione e di restauro scientifico, definiti all'art. 16 e 18.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 17 sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.
4. In tale sottozona ogni intervento è subordinato al nulla osta preventivo o al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
5. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 39 purché siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio.

ART. 42 - SOTTOZONA A 2 - EDIFICI CHE CARATTERIZZANO IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

1. Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico e sono prevalentemente destinati alla residenza.
2. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo B di cui agli articoli 16, 17, 19.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 39.

ART. 43 - SOTTOZONA A 3 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

1. Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente.
2. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo B, di ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico, di cui agli articoli 16,17,19,20. Quest'ultima con l'obbligo di rispettare i caratteri morfologici del tessuto circostante, e in particolare di ripristinare la partitura dei prospetti precedenti, nel caso la partitura stessa presentasse particolare valore architettonico.
3. In ogni caso la facciata prospiciente a spazio pubblico si dovrà integrare morfologicamente con gli edifici circostanti. Sono vietati in prospicienza di spazi pubblici, balconi, pensiline e/o volumi aggettanti.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 39.

ART. 44 - SOTTOZONA A4 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE SOSTANZIALMENTE INCOMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

1. Comprende edifici, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nel Centro Storico, pur essendo sostanzialmente incompatibili con il tessuto edilizio circostante.
2. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico, e di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico di cui agli articoli 16,17,20,21.
3. Per tali edifici non sono consentiti aumenti della S.U. esistente, e non potrà essere variata di più del 10% la quota di gronda originaria; nel caso di demolizione e ricostruzione è possibile il recupero dei volumi esistenti anche con l'aumento di S.U. Sono altresì concesse difformità della superficie di sedime originario, nei casi indicati con apposita simbologia nella tavola 5 di P.R.G.
4. In particolare sul fronte di Via Mameli è data la possibilità di riconvertire la potenzialità edificatoria di alcuni manufatti, che insistono nel retro dei lotti che si estendono fino a Via Baldi, riallineando quest'ultima sul filo di confine come da indicazioni grafiche fornite dalla tavola III di P.R.G.. Dove non esiste tale potenzialità edificatoria e dove tale possibilità non venga utilizzata, si dovrà mantenere il filo di confine con una perimetrazione in muratura non più bassa di 3 metri, al fine di creare sulla strada una cinta muraria continua.
5. In tale sottozona, nei nuovi prospetti che si verranno a costituire si porrà particolare attenzione alla partitura e allineamento delle aperture soprattutto in prospicienza di spazi pubblici.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 39.

ART. 45 - SOTTOZONA A5 - AREE LIBERE RISULTANTI DA EDIFICI DEMOLITI DA RIEDIFICARE

1. Tale sottozona comprende le aree che possono essere occupate da costruzioni, anche di carattere privato, ai fini del mantenimento e/o della ricostituzione delle cortine edilizie.
2. Per ciascuna di tali aree, si procede come si trattasse di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico di cui all'art. 21. Nelle tavole di P.R.G. è indicata l'area di intervento, corrispondente alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modesta riduzione per esigenze funzionali e/o igieniche; è fissata l'altezza massima della linea di gronda, che non potrà essere comunque variata per più del 10%; in prospicenza di strade e spazi pubblici non sono ammessi balconi, pensiline e/o volumi aggettanti.
3. Relativamente agli standard dovranno essere osservati gli articoli 37 e 46 della L.R. 47/78.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 39.

ART. 46 - SOTTOZONA A6 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE DOCUMENTARIO

1. Comprende gli edifici esterni al Centro Storico soggetti a conservazione ambientale.
2. Essi sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. con appositi simboli e numerazione.
3. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo di tipo B, di cui agli articoli 16,17,19.
4. Sugli edifici per i quali una perizia tecnica giurata dimostri lo stato di collabenza e gravi problemi per la sicurezza del cantiere, dopo eventuale sopralluogo da parte dell'Ufficio competente ed eventuale parere della Giunta se ritenuto opportuno dal Responsabile del procedimento, è possibile recuperare il fabbricato mediante demolizione e fedele ricostruzione, utilizzando materiali tradizionali.
5. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone omogenee in cui tali edifici ricadono.
6. Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nella proprietà su cui insista l'edificio censito di valore documentario, tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata con preferenza nell'area cortilizia dell'edificio censito e comunque situato ad una distanza non inferiore ai 15 m. da qualsiasi elemento del complesso censito.
7. Se l'ulteriore capacità edificatoria viene utilizzata per l'ampliamento di edifici già esistenti posti a distanza inferiore ai 15 mt. da qualsiasi elemento del complesso censito e qualora l'esistenza di altri vincoli di legge (zona di tutela ex Legge n. 431/1985, distanza dal confine stradale, distanze da confini, distanze da linee ferroviarie, ecc....), non consenta l'edificazione di almeno il 20% di tale ulteriore capacità edificatoria in maniera tale da poter rispettare il limite di distanza di 15 mt., è ammessa l'edificazione ad una distanza minima pari alla minore distanza preesistente da qualsiasi elemento del complesso censito.
8. Qualora l'edificio ricada all'interno di una fascia di rispetto, e le condizioni siano tali da ricadere nel caso descritto al comma 4, è possibile ricostruire l'edificio totalmente fuori dalla fascia, oppure parzialmente, solo se in presenza di ulteriori vincoli oggettivi e previo parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.
9. Per ulteriori indici e parametri, vedi art. 63.

CAPITOLO X - ZONE B e C RESIDENZIALI

ART. 47 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Nella zona B sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative di cui all'art. 27 e inoltre, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono ammessi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:
 - usi vari di tipo diffusivo di cui all'art. 28 c. 1;
 - attività commerciali di vicinato di cui all'art. 28 c. 2.1.
 - pubblici esercizi di cui all'art. 28 c. 3;
 - artigianato di servizio di cui all'art. 28 c. 5 con esclusione di attività o depositi di sostanze classificate insalubri di 1^a classe ai sensi del D.M. 05.09.1994 e successive modifiche, e con esclusione di attività con rumorosità superiore al limite massimo stabilito dalle vigenti norme specifiche per le zone B e C, e previo parere specifico dell'ARPA e della AUSL, salvo quanto specificato al successivo comma 4;
 - attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali di cui all'art. 28 c. 7 purché con rumorosità non superiore al limite massimo stabilito dalle vigenti norme specifiche per le zone B e C, non moleste e previo specifico parere dell'ARPA e della AUSL, salvo quanto specificato al successivo comma 4;
 - attività direzionali di cui all'art. 28 c. 12;
 - attività ricettive di cui all'art. 31;
 - servizi sociali di quartiere di cui all'art. 28 c.8 ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G;
 - impianti e/o strutture per parcheggi;
 - attrezzature sociosanitarie e assistenziali di cui all'art. 28 c. 10 con esclusione di ospedali.

Tutti gli usi sopra indicati sono ammessi fino ad un massimo del 50% della SU esistente. Percentuali maggiori sono ammesse solo se il tipo di edificio, per vincoli oggettivi, è tale da non consentire un uso residenziale corretto. In questo caso è consentito l'utilizzo per destinazioni diverse dalla residenza fino al 100% della SU esistente, limitatamente agli usi vari di tipo diffusivo di cui all'art. 28 c1.

Destinazioni preesistenti diverse dalla residenza possono riconvertirsi agli usi ammessi mantenendo la SU originaria, anche se eccedente rispetto a quanto sopra indicato.

2. Nella zona C sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative di cui all'art. 27 e inoltre, ai fini dell'integrazione della residenza con alcune delle altre funzioni urbane, sono ammessi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:
 - usi vari di tipo diffusivo di cui all'art. 28 c. 1;
 - attività commerciali di vicinato di cui all'art. 28 c.2.1;
 - pubblici esercizi di cui all'art. 28 c. 3 ;
 - attività direzionali di cui all'art. 28 c. 12;
 - servizi sociali di quartiere di cui all'art. 28 c. 8 ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G;
 - impianti e/o strutture per parcheggi;
 - attrezzature sociosanitarie e assistenziali di cui all'art. 28 c. 10 con esclusione di ospedali.

Tutti gli usi sopra indicati sono ammessi solo al piano terra e per non più del 30% della SU ammissibile per ogni lotto: non è ammesso accorpate la percentuale di più lotti.

3. Non sono consentite nelle zone B e C tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi, motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose, ritenute tali dalla competente AUSL e dalla vigente legislazione, anche ai sensi del DPR 25/07/91 (emissioni ad inquinamento atmosferico poco significativo di cui al DPR 203/88) e secondo i limiti indicati dal D.P.C.M. 1/3/91 e dalla L. 447/95
4. Le attività di cui all'art. 28 commi 5 e 7 non saranno comunque ammesse, qualora non compatibili ai sensi del D.P.C.M. 1/3/91 e della L. 447/95; per tali attività la compatibilità verrà verificata previa presentazione di uno studio di impatto acustico ai sensi delle citate normative, da sottoporre all'ARPA e all'AUSL.

ART. 48 - ZONE B1 - ZONE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già urbanizzate e edificate, in cui possono essere ammessi interventi necessari ad una migliore e più completa utilizzazione degli edifici esistenti e interventi nei lotti liberi anche se dotati solo in parte di urbanizzazione.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.
3. La nuova edificazione, l'ampliamento e sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione devono rispettare i seguenti limiti:
 - $U_f = 0,60$ **0,50**mq/mq
 - $H_m = 98.00$ m
 - $V_l = 0,5$
 - Distanza minima dai confini di proprietà e di zona, dai confini stradali e da spazi di uso pubblico = 5,00 m; la distanza dal limite di zona non si applica con la zona H e A (**solamente qualora il limite di zona separi aree della medesima proprietà e per le quali sia previsto un progetto complessivo riguardante entrambe le stesse**) e tra le zone B1, B2 e B3
 - Distanza minima tra edifici = 10,00 m
 - Dotazione di spazi per parcheggio pertinenziale nella misura e con le modalità di cui agli articoli 32,33,34.
4. In caso di nuova edificazione in lotti vuoti il concessionario deve monetizzare la cifra corrispondente a 5 mq/ab di parcheggio, calcolata sulla massima SU realizzabile nel lotto stesso.
5. Nel caso in cui la fronte dell'edificio oggetto di intervento abbia altezza non superiore a m. 7.00 è ammesso, fermo restando il rispetto della visuale libera, un minimo distacco dai confini di proprietà e di zona di m. 3,00 e tra pareti finestrate e non di m. 6,00.
6. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti, anche in corpi a sé stanti, di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite dal presente articolo.

Nei casi di edifici, o loro parti esistenti, la cui altezza massima al colmo sia superiore a ml. 3,00, è possibile sopraelevare fino al raggiungimento della fronte massima, con un limite di ml. 7,00, nel rispetto di distacchi minimi preesistenti e comunque delle norme del Codice Civile.

Per gli ampliamenti è consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di m. 3,00 mentre, quand'anche una sola di essa sia finestrata, il distacco non potrà essere inferiore a mt. 6,00; in entrambi i casi il distacco minimo dai confini dovrà essere di mt. 3,00.

Gli edifici posti in confine con H max al colmo inferiore o uguale a ml. 3,00 non possono essere sopraelevati, fatto salvo comunque quanto disposto dal seguente c. 7.
7. E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche di edifici (esclusi muri di cinta e/o recinzioni) esistenti a confine, anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse.
8. Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario presentato dai confinanti.
9. Distanze dal confine stradale inferiori a m. 5.00 sono consentite nei seguenti casi:
 - allineamento stradale prevalente inferiore a 5.00 mt: distanza pari all'allineamento prevalente;
 - strade con larghezza inferiore a 10.00 m: distanza minima 3.00 m misurata dal limite della strada così come individuata dalla cartografia di PRG.

10. Non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a m. 4.00, misurata dalla quota del terreno esistente alla sommità del tetto.
11. In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi dell'art. 24, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art. 26 c. 3, dovranno essere individuati spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura e con le modalità fissate dagli articoli 32,33,34.
12. Edifici esistenti che non rispettino gli indici di zona: vedi art. 10.
13. Nei comparti con convenzione in atto, alla scadenza di questa si applicano le norme previste per le zone B2, salvo l'indice Uf che continuerà a valere come da convenzione.

ART. 49 - ZONE B2 - ZONE DI COMPLETAMENTO DA EDIFICARE, RECENTEMENTE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE CON CONVENZIONI IN ATTO O SCADUTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale recentemente edificate o ancora in corso di edificazione, soggette o no a convenzioni ancora in atto con l'Amministrazione comunale. Quelle tuttora soggette a convenzione sono individuate nelle tavole del P.R.G. con apposita numerazione e perimetrazione.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo quanto previsto al successivo comma 3. Nel caso di lottizzazioni con convenzione ancora in atto il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità e gli indici previsti nelle convenzioni stesse; dal momento in cui tali convenzioni saranno scadute, gli interventi edilizi diretti dovranno rispettare i limiti di cui al successivo comma 3.
3. La nuova edificazione, l'ampliamento e sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione devono rispettare i seguenti limiti:
 - $U_f = 0,60$ **0,50** mq/mq
 - $H_m = 98.00$ m
 - $V_l = 0,5$
 - Distanza minima dai confini di proprietà e di zona, dai confini stradali e da spazi di uso pubblico = 5,00 m; la distanza dal limite di zona non si applica con la zona H e A (**solamente qualora il limite di zona separi aree della medesima proprietà e per le quali sia previsto un progetto complessivo riguardante entrambe le stesse**) e tra le zone B1, B2 e B3
 - Distanza minima tra edifici = 10,00 m
 - Dotazione di spazi per parcheggio pertinenziale nella misura e con le modalità di cui agli articoli 32,33,34.

ART. 50 - ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE CHE CONCORRONO ALLA RICUCITURA DEL TESSUTO ABITATIVO URBANO

1. Comprendono lotti liberi o zone edificate da riconvertire, destinati alla nuova edificazione prevalentemente residenziale, in tutto o in parte carenti di urbanizzazioni.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto previa Concessione Convenzionata ai sensi dell'art. 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) $U_t = 0,54$ **0,45** mq/mq, **limitatamente al comparto n. 19** $U_t = 0,35$ mq/mq

- b) $H_m = 98.00$ m
- c) $V_l = 0,50$
- d) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona, dai confini stradali e da spazi di uso pubblico = 5,00 m; la distanza dal limite di zona non si applica con la zona H e A (**solamente qualora il limite di zona separi aree della medesima proprietà e per le quali sia previsto un progetto complessivo riguardante entrambe le stesse**) e tra le zone B1, B2 e B3
- e) Distanza minima tra gli edifici = 10,00 m;
- f) Dotazione di spazio per parcheggio pertinenziale nella misura e con le modalità di cui agli articoli 32,33,34.
4. Nel caso in cui la fronte dell'edificio oggetto di intervento abbia altezza non superiore a m. 7.00 è ammesso, fermo restando il rispetto della visuale libera, un minimo distacco dai confini di proprietà e di zona di m. 3,00 e tra pareti finestrate e non di m. 6,00.
5. Standard:
- a) Comparto 6 (Via Don Ceroni)
12 mq/ab da destinare a strada, parcheggio e verde
- b) Comparto 7 (Via Belfiore)
12 mq/ab da destinare a parcheggio e marciapiede
- c) Comparto 8 (Viale Baccarini)
16 mq/ab di cui 12 mq parcheggio e 4 mq verde
- ~~d) Comparto 9 (prolungamento Via Martiri Foletti)
14.5 mq/ab da destinare a parcheggio~~
- ~~e) Comparto 10 (prolungamento Via Martiri Foletti)
8 mq/ab da destinare a strada~~
- ~~f) Comparto 11 (prolungamento Via Pascoli)
7.5 mq/ab da destinare a strada~~
- g) Comparto 12 (via Pascoli angolo via Leopardi **Via Belfiore – zona nord Via Penazzi**)
20 mq/ab da destinare a parcheggio e marciapiede stradale **si veda il succ. c. 6**
- ~~h) Comparto 13 (prolungamento Via Leopardi)
14.5 mq/ab da destinare a strada~~
- i) Comparto 14 (Via Petrarca)
18 mq/ab da destinare a parcheggio
- j) Comparto 15 (interna di Via S.Vitale)
14 mq/ab da destinare a parcheggio
- k) Comparto 16 (Via Petrarca prolungamento)
18 mq/ab di cui 6 mq verde, 7 mq parcheggio, 5 mq strada
- l) Comparto 17 (Via Falcone prolungamento)
16.5 mq/ab di cui 8 mq strada, 8.5 mq parcheggio
- m) Comparto 18 (incrocio Via S. Vitale con Via Bastia)
Per lo standard si veda successivo c. 6
- n) **Comparto 19 (area tra il Cimitero e via Massarenti)**
Minimo 18 mq/ab di cui 12 mq verde, 6 mq parcheggio e strada
6. Nei comparti 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 la posizione di standard e infrastrutture è vincolante; nei comparti 8, 14 e 16 l'allaccio alla fognatura deve avvenire in corrispondenza del collettore esistente posizionato al termine della Via Petrarca.
- Per quanto riguarda le acque bianche, in funzione degli attuali limiti strutturali delle tubazioni di viale Baccarini e fino al miglioramento degli stessi, la rete fognaria del comparto 16 deve essere collegata a quella prevista nel comparto 4 e quindi alla fognatura di via San Vitale, salve altre soluzioni alternative, previo l'utilizzo dell'attuale rete fognaria esistente mista di via Petrarca, specificando che in caso di futuri problemi di collegamento e/o di smaltimento, potranno essere richiesti ai nuovi lottizzanti interventi di adeguamento prima dell'immissione nelle reti fognarie esistenti.
- ~~Il comparto 9 può partire solo dopo l'attuazione del comparto 10, oppure può partire per primo eseguendo e cedendo anche il tratto di strada previsto nel comparto 10.~~

La strada, prevista con i relativi servizi e interamente a carico del comparto 16, a collegamento anche del comparto 8, deve essere collegata alla viabilità esistente di via F. Petrarca anche nelle parti fuori comparto e di proprietà diversa.

Il comparto 17 dovrà prevedere una idonea fascia che funga da filtro da interporre fra la nuova area residenziale e la limitrofa zona D2.

~~Oltre a quanto indicato al comma precedente, il Comparto 13 e 11 devono realizzare il marciapiede su Via Leopardi di larghezza non inferiore a mt. 1,50 ciascuno per la sua parte all'interno dei rispettivi comparti.~~

All'interno del comparto 18 l'intervento è ammesso a condizione che non venga modificata l'area di sedime, la sagoma e i volumi dell'edificio esistente.

E'completamente a carico del comparto la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili all'interno della delimitazione dello stesso come indicato nella cartografia di PRG e la successiva loro cessione gratuita al Comune. La realizzazione dovrà avvenire secondo le modalità esecutive indicate dal Comune. Il comparto 18 dovrà essere accessibile solo con passi carrai dalla strada comunale Via Martiri di Baffè e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni del nuovo Codice della Strada. Nel comparto 18, lungo la S. Vitale, non possono essere inserite aperture di pertinenza di zone dedicate al soggiorno od al riposo quali salotti o camere da letto.

All'interno del comparto 12 l'intervento è ammesso a condizione dell'avvenuta cessione gratuita al Comune con apposito atto contestuale all'approvazione dello strumento urbanistico generale, secondo l'accordo fra privati e amministrazione comunale, della porzione d'area fuori comparto indicata in bianco nella tav. 3 come strada in progetto quale innesto stradale su via Penazzi e alla realizzazione della pista ciclabile all'interno del comparto in fregio a Via Belfiore. Nel comparto 19 la localizzazione nelle tavole di piano del verde pubblico e del parcheggio è vincolante. La rete fognaria da realizzarsi dovrà essere di tipo separato con recapito delle acque bianche in corpi idrici superficiali e le acque nere nell'impianto di depurazione. Il comparto potrà essere attuato previa valutazione del clima acustico volto ad individuare eventuali interventi necessari di mitigazione e alla verifica delle compatibilità geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico secondo le indicazioni richieste dalla Provincia di Ravenna nell'ambito della delibera di approvazione e riportate nella relazione della Variante n. 9 del PRG. Almeno il 20% degli alloggi realizzati, approssimati per difetto, deve essere destinato per interventi di ERS. Il comparto, una volta approvato il piano urbanistico, può essere realizzato anche in fasi diverse previo parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

7. Allo scadere della convenzione, si applicano parametri e indici della zona B2, salvo l'indice Uf che continuerà a valere come da convenzione.

ART. 51 - ZONE C - ZONA DI NUOVO IMPIANTO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.
2. In tali zone il Piano si attua mediante P.U.A. di iniziativa pubblica o privata e con Piano di Recupero di iniziativa privata.
3. Le zone C sono suddivise in 5 ~~6~~ comparti di attuazione, per i quali valgono i dati, indici e parametri massimi dei seguenti commi.
4. Comparti 1-2-3-5.
 - Ut = 0,31 mq/mq
 - Hm = 9.50 m.
5. Comparto 4, ~~6~~
 - Ut = 0,31 mq/mq
 - Hm = 8.00 m.
6. Per le zone C valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Distanza minima dai confini di proprietà e di zona, dai confini stradali e da spazi di uso pubblico = 5,00 m;
 - Distanza minima fra edifici = 10,00; in relazione a fabbricati esterni al comparto, la distanza può essere ridotta a 6.00 m purché i fabbricati, sia esistenti che di progetto, abbiano altezza inferiore a 7.00 m;
 - VI = 0,5 salvo quanto previsto dal progetto planivolumetrico approvato.
 - Dotazione di spazio per parcheggio pertinenziale nella misura e con le modalità di cui agli articoli 32,33,34.
7. E' ammessa la costruzione a filo del marciapiede pubblico, quando questo sia di larghezza pari almeno a m. 3,00 e sempreché tale soluzione sia adottata per tutti gli altri edifici dello stesso lato della strada o risulti giustificata all'interno del progetto planivolumetrico generale. In tal caso la distanza tra gli edifici frontistanti la strada non dovrà essere inferiore all'altezza del fronte più alto.
8. La superficie minima a standard pubblico da cedersi gratuitamente al Comune, le opere e gli oneri per le urbanizzazioni sono regolati dall'art. 8.
9. Il comparto 4 soggetto a PdR è soggetto alle seguenti prescrizioni:
- nuove edificazioni: distanza minima di m. 30,00 dalla S.Vitale;
 - verde pubblico: lungo la S. Vitale, per limitarne l'impatto rumoroso;
 - non sono consentiti accessi sulla S. Vitale.
- ~~Il comparto 6 è soggetto alle seguenti prescrizioni:
 il posizionamento dello standard, verde e parcheggio, è vincolante rispettivamente per il 25% e 15% della Superficie Territoriale del Comparto.
 Il 15% della Su del comparto è da utilizzare per interventi ERS~~
10. Alla scadenza dei P.U.A. si applicano gli indici e le prescrizioni previste per la zona B2, salvo l'indice Ut che continuerà a valere come da convenzione.

CAPITOLO XI - ZONE D. PRODUTTIVE E TERZIARIE

ART. 52 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Nelle zone D sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle norme delle singole sottozone; non sono ammessi allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo e genere, ancorché considerabili come attività produttiva e/o industriale.

ART. 53 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D

In rapporto alle destinazioni d'uso, alle situazioni in atto, alle modalità di intervento previste, il P.R.G. individua i seguenti tipi di zone D:

- Zona D1 - Zona industriale esistente e/o di completamento, comprendente il comparto 11 destinato al miglioramento ambientale della zona D1 ed al deposito controllato di materie prime al servizio della zona D1
- Zona D2 - Zona produttiva/terziaria esistente e/o di completamento.
- Zona D3 - Zona produttiva/commerciale di recente lottizzazione.
- Zona D4 - Zona produttiva/terziaria/commerciale di nuovo impianto.
- Zona D5 - Zona commerciale di completamento

ART. 54 - ZONE D1 - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO

1. Tale zona comprende l'area occupata attualmente dalla Distilleria "Mazzari".
E' destinata a funzioni produttive di tipo manifatturiero (art. 29, c2).
2. Su tale zona (salvo che per il comparto 11 di cui al successivo comma 5) vale la convenzione in essere fino alla scadenza. Eventuali modifiche alla convenzione dovranno osservare indici e parametri di cui al successivo comma 4.
I seguenti interventi sono comunque realizzabili tramite intervento diretto:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture edilizie e ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti ad uso di uffici e/o servizi per il personale; per indici e parametri vale quanto specificato al successivo comma 4 senza cessione di standard; non è comunque applicabile quanto previsto dal 4° comma dell'articolo 17.
 - b) interventi di ammodernamento, miglioramento e ristrutturazione parziale degli impianti esistenti, mediante approvazione della Giunta Comunale.
3. Alla scadenza della convenzione, nuovi interventi, di riconversione e ristrutturazione delle attività o dei cicli produttivi, dovranno comunque essere attuati tramite concessione convenzionata (C.C.) accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale da prodursi da parte della proprietà in forme analoghe a quelle previste dalle Leggi vigenti e da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. Per indici e parametri si veda il successivo comma 4.
4. Indici e parametri:
 - $U_t = 0.54$ mq/mq
 - $V_1 = 0,5$
 - $H_m = m. 20,00$ (salvo che per particolari volumi tecnici)
 - Distanza minima dai confini di proprietà e di zona, dai confini stradali e da spazi di uso pubblico = m. 5,00.
 - distanza dai confini di zona: 5.00 m
 - parcheggi pertinenziali: nella misura e con le modalità di cui agli articoli 32, 33, 34.
 - Standard: 10% della St , da destinare a parcheggio.
5. Comparto n. 11: comprende un'area destinata esclusivamente al miglioramento delle condizioni ambientali e al deposito controllato di materie prime della zona D1 limitrofa destinata al complesso delle Distillerie Mazzari.
La porzione di comparto 11 non retinata è comunque da considerarsi come zona D1 ed è destinata esclusivamente alla viabilità di collegamento interna alle Distillerie Mazzari; la realizzazione di strada, ancorchè sterrata o con materiali precari, è subordinata alla cessione del comparto A come sotto indicato.

L'intervento nel comparto 11, anche per stralci, è subordinato all'attivazione di Concessione Convenzionata, secondo i seguenti indici e parametri:
 - a) il comparto di cui al presente comma non possiede potenzialità edificatoria propria, ma può essere utilizzata per collocare parte della SU derivante dall'applicazione dell'indice U_t sull'adiacente zona D1. La superficie del comparto non potrà essere utilizzata nel conteggio della superficie complessiva del comparto D1 limitrofo, il quale non varierà conseguentemente la propria potenzialità edificatoria.
 - b) Nella porzione retinata, l'edificazione è consentita solo per la realizzazione di strutture per il miglioramento dei cicli produttivi e ambientali già in essere.
 - c) la porzione non retinata, completamente inedificabile e destinata, esclusivamente a viabilità interna e parcheggio privato. Su di essa non può essere realizzato alcun tipo di costruzione o manufatto; su tale area inedificabile è inibita la realizzazione di qualsiasi struttura provvisoria e/o di pertinenza

d) Il comparto deve essere dotato di una barriera di verde prospiciente l'area E2 Zona Agricola di rispetto all'abitato lungo tutto il perimetro esterno di proprietà del comparto 11.

e) L'attuazione del comparto 11, anche per stralci, può avvenire solo contestualmente o successivamente all'avvenuta cessione del comparto A ed alla piantumazione della barriera di verde di cui al punto d che avverrà all'avvio dell'attuazione del medesimo comparto. Non è previsto ulteriore cessione di standard.

- Altri indici e parametri: vedi zona D1.

6. L'attuazione della nuova area del comparto 11 e la realizzazione di qualsiasi intervento sul comparto 1 esistente, è subordinata alla preventiva predisposizione di un nuovo piano di risanamento acustico dell'intero stabilimento.

ART. 55 - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO

1. Tali zone comprendono le aree a destinazione artigianale e industriale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.A., salvo quanto previsto al comma 11.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto degli indici, parametri e prescrizioni variabili a seconda delle destinazioni optate, di cui ai commi successivi.

3. D2.1 = Artigianale, industriale (art. 29):

Uf = 0,60 mq/mq

Hm = m. 20,00 (salvo che per particolari volumi tecnici).

Residenza: secondo quanto previsto al comma 11

4. D2.2 = Servizi alla viabilità (art.28, c6):

In tali sottozone è consentito il mantenimento degli impianti esistenti, nei limiti fissati dalle norme vigenti e in particolare dal D. Lgs. 32/98 e successive integrazioni e dalla L.R. n. 33/94 e dai relativi allegati, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari) e di servizio di ristoro per una Su max di mq. 100; salvo quanto disposto dalla citata L.R., per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture di tipo precario che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m. 6,00 e di Rc < 0,10 mq/mq salvo pensiline fino ad un max di mq. 100.

Non è in ogni caso ammessa la residenza; per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento della volumetria e superficie utile.

Il tutto nel rispetto di quanto indicato dai commi 12 e 13 dell'art. 67.

5. D2.3 = Depositi ed esposizioni all'aperto (art. 28, c4):

In tali sottozone sono ammessi depositi ed esposizioni all'aperto, purché di materiali non nocivi e non contrastanti con il decoro urbano.

Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile; dovranno essere previste le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi.

E' consentita la realizzazione di piccole costruzioni temporanee per ricovero di attrezzi e mezzi o per servizio di custodia, purché di tipo leggero, non contrastante con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,15 mq/mq

H max = mt. 5,00

E' comunque esclusa qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, ad usi residenziali.

6. D2.4 = Servizi all'autotrasporto (art. 28, c6):

In tali sottozone sono ammessi parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto.

Le aree così destinate dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi.

In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m. 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode per un massimo di mq. 220 ed eventualmente ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, servizi igienici, attività espositive - commerciali e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto.

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

$U_f = 0.35 \text{ mq/mq}$

$H_m = \text{m. } 7,50$

Aree di uso pubblico = 20% della Sf di cui l'85% a parcheggio.

7. D2.5 = Servizi privati di uso pubblico (art. 28 commi 7, 9, 10, 11):

$U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$

$H_m = \text{m. } 12,50$.

Residenza: secondo quanto previsto al comma 11

La residenza non è ammessa per le destinazioni di cui all'art. 28 comma 11.

8. D2.6 = Commercio all'ingrosso (art. 28, c4):

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$H_m = \text{m. } 20,00$ (salvo che per particolari volumi tecnici).

Residenza: secondo quanto previsto al comma 11

9. D2.7 = Artigianato di servizio (art. 28, c5)

$U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$

$H_m = \text{m. } 12.50$

Residenza: secondo quanto previsto al comma 11

10. D2.8 = Pubblici esercizi (art. 28, c3), limitatamente a bar o mense finalizzate all'utilizzo dell'utenza zonale

$U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$

$H_m = \text{m. } 12.50$

11. La residenza, ove espressamente ammessa, è consentita solo per il custode, il titolare o i loro familiari, per un massimo di 220 mq di SU, e alle seguenti condizioni:

a) lotto di almeno 1000 mq

b) SU dell'attività pari ad almeno **600 mq** ed il 50% della potenzialità edificatoria della **SU totale in progetto**.

Nel caso di lotti già esistenti alla data del 06/07/1993 di superficie minore a 1000 mq, è consentita la destinazione abitativa per soli 120 mq di SU massima, fermo restando anche in questo caso l'obbligo di una SU dell'attività pari ad almeno il 50% della potenzialità edificatoria.

12. Salvo diverse specifiche disposizioni, valgono per tutte le destinazioni del presente articolo le seguenti prescrizioni:

$V_1 = 0,5$

Distanza dai confini stradali = m. 6,00

Distanza dai confini di proprietà e di zona e da spazi di uso pubblico = $V_1 = 0,5$, con un minimo di m. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

Spazi per parcheggi pertinenziali nelle modalità e nella misura fissate dagli articoli 32,33,34.

Per la zona contenuta tra la Via Lunga Nuova, la Via S.Vitale e la Via S.Martino, non è consentita l'apertura di nuovi accessi sulla Via S.Vitale o sulla Via Lunga Nuova: la viabilità interna attuale come pure quella derivante dal completamento effettivo dell'area stessa (nuove costruzioni, ampliamenti, frazionamenti di lotti, eccetera) deve essere obbligatoriamente convogliata sugli accessi esistenti tramite eventuali servitù, oppure in nuovi accessi da realizzarsi solo sulla Via S.Martino o Via Brodolini o tramite lotti eventualmente serviti dalle lottizzazioni retrostanti.

13. E' sempre possibile la modifica delle destinazioni d'uso all'interno di quella prevista nel presente articolo, ossia è sempre possibile opzionare la sottozona, fatto salvo il soddisfacimento di tutti gli indici, parametri, prescrizioni della nuova destinazione.

14. I comparti individuati in cartografia con apposito numero e perimetro sono da assoggettare a concessione convenzionata secondo quanto previsto all'art. 7 e secondo quanto segue:

Comparto 12:	Ut = 0.54 mq/mq Standard: vedi art. 8 Altri indici e parametri: come sopra
Comparto 13:	Ut = 0.45 mq/mq Standard: vedi art. 8 Altri indici e parametri: come sopra
Comparto 14:	Ut = 0.45 mq/mq Standard: quantità come da art. 8, da utilizzare per il raddoppio di via Ghineda e l'adeguamento dello svincolo su Via S.Vitale, la realizzazione della pista ciclabile su via S. Vitale, la restante quota come parcheggio Altri indici e parametri: come sopra
Comparto 15:	Ut = 0.45 mq/mq Standard: 5% della St, da monetizzare con valore equivalente a parcheggio Altri indici e parametri: come sopra

15. In assenza di concessione convenzionata sono consentiti interventi di cui all'art. 10, salvo il cambio di destinazione d'uso.

Allo scadere della convenzione, si applicheranno indici e parametri della zona D2, salvo l'indice Uf che continuerà a valere come da convenzione.

ART. 56 - ZONE D3 - ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI DI RECENTE LOTTIZZAZIONE

1. Comprendono le aree artigianali, industriali, commerciali e terziarie con Piano Particolareggiato con convenzione recentemente scaduta. Esse sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita numerazione e perimetrazione.

2. Indici e parametri:

a) Uf: come da convenzione pari a 0,69

b) destinazioni d'uso:

- come zona D5 (aggiungendo le strutture medio-grandi di cui all'art. 28, comma 2.3) per un massimo del 40 % della superficie fondiaria totale del comparto
- come zona D2 per la restante superficie fondiaria.

La spartizione della percentuale da destinare a "zona D5", in caso di comparto suddiviso in più proprietà, potrà effettuarsi come segue:

- mediante un progetto unitario (relativo alle destinazioni d'uso dei vari lotti)
- mediante atto notarile con cui i proprietari esprimeranno la propria volontà in merito.

Ai proprietari eventualmente non coinvolti nel progetto unitario (o nell'atto notarile) dovrà essere assicurata la percentuale di "zona D5" spettante, in proporzione.

c) Altri indici e parametri: vedi zone D5 o D2 (a seconda delle destinazioni optate).

ART. 57 - ZONE D4 - ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi/terziari e commerciali.
2. In tali zone il piano si attua mediante P.U.A. di iniziativa pubblica e/o privata, secondo quanto previsto dall'art. 6, nel rispetto degli indici, parametri e prescrizioni variabili a seconda delle destinazioni optate, di cui ai seguenti commi.
3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni elencate di seguito sono ammesse secondo le seguenti limitazioni:

- a) comparti 4,3,5,6,40,18: destinazioni di cui ai successivi commi 7,8,9,10,11,12,13,14
- b) comparti 8 e 9: destinazioni di cui ai successivi commi 7, 8,9,10,11 (esclusivamente per l'art. 28 c. 9), 12,13,14,
- c) comparto 7: destinazioni di cui ai successivi commi 4,5,6,13
- d) comparti 2 e 4: destinazioni di cui ai successivi commi 4,5,6 insediabili fino ad un massimo del 30% della St; per le destinazioni di cui ai commi 7,8,9,10,11,12,13,14 non vi sono limitazioni.
- e) **comparto 1: destinazioni di cui ai successivi commi 6,7,8,9,10,11,12,13,14**

Per i soli comparti 2 e 4 l'indice Ut è incrementato del 10% per qualsiasi destinazione. In questi due comparti è inoltre possibile trasferire l'esercizio medio-grande alimentare che, alla data di adozione del presente PRG, è situato nella zona D5 contrassegnata in cartografia con la lettera B.

4. D4.1 = Commerciali (art. 28, commi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4)
 Ut = 0,30 mq/mq
 Hm = m. 12,50
 Residenza: secondo quanto previsto al comma 16
5. D4.2 = Pubblici esercizi, direzionali (art. 28 , commi 3 e 12):
 Ut = 0,30 mq/mq
 Hm = m. 12,50
 Residenza : secondo quanto previsto al comma 16
6. D4.3 = Ricettivo (art. 31):
 Ut = 0,40 mq/mq
 Hm = m. 12,50
 Residenza: secondo quanto previsto al comma 16
7. D4.4 = Artigianale, industriale (art. 29):
 Ut = 0,30 mq/mq
 Hm = m. 20,00 (salvo che per particolari volumi tecnici)
 Residenza : secondo quanto previsto al comma 16
8. D4.5 = Servizi alla viabilità (art. 28, c6):
 In tali sottozone è consentita la realizzazione e la gestione, nei limiti fissati dalle norme vigenti e in particolare dal D. Lgs. 32/98 e successive integrazioni e dalla L.R. n. 33/94 e dai relativi allegati, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari) e di servizio di ristoro per una Su max di mq. 100; salvo quanto disposto dalla citata L.R., per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture di tipo precario che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m. 6,00 e di Rc < 0,10 mq/mq salvo pensiline fino ad un max di mq. 100.
 Non è in ogni caso ammessa la residenza; per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento della volumetria e superficie utile.
 Il tutto, nel rispetto di quanto indicato dai commi 12 e 13 dell'art. 67.
9. D4.6 = Depositi ed esposizioni all'aperto (art. 28, c4):

In tali sottozone sono ammessi depositi ed esposizioni all'aperto, purché di materiali non nocivi e non contrastanti con il decoro urbano.

Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile; dovranno essere previste le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi.

E' consentita la realizzazione di piccole costruzioni temporanee per ricovero di attrezzi e mezzi o per servizio di custodia, purché di tipo leggero, non contrastante con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut = 0,08 mq/mq

H max = mt. 5,00

E' comunque esclusa qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, ad usi residenziali.

10. D4.7 = Servizi all'autotrasporto (art. 28, c6):

In tali sottozone sono ammessi parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto.

Le aree così destinate dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi.

In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m. 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode per un massimo di mq. 220 ed eventualmente ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, servizi igienici, attività espositive - commerciali e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto.

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

Ut = 0,18 mq/mq

Hm = m. 7,50

Aree di uso pubblico = 20% della Sf di cui l'85% a parcheggio

11. D4.8 = Servizi privati di uso pubblico (art. 28 commi 7, 9, 10, 11)

Ut = 0,30 mq/mq

Hm = m. 12,50.

Residenza: secondo quanto previsto al comma 16

La residenza non è ammessa per le destinazioni di cui all'art. 28 comma 11.

12. D4.9 = Commercio all'ingrosso (art. 28, c4)

Ut = 0,30 mq/mq

Hm = m. 20,00 (salvo che per particolari volumi tecnici)

Residenza: secondo quanto previsto al comma 16

13. D4.10 = Artigianato di servizio (art. 28, c5)

Ut = 0,30 mq/mq

Hm = m. 12,50

Residenza: secondo quanto previsto al comma 16

14. D4.11 = Pubblici esercizi (art. 28, c3), limitatamente a bar o mense finalizzate all'utenza zonale

Ut = 0,30 mq/mq

Hm = m. 12,50

15. La scelta delle destinazioni d'uso e la loro collocazione all'interno del comparto verranno definite in sede di attuazione; lo standard corrispondente verrà calcolato in modo proporzionale. La modifica delle destinazioni d'uso, fra quelle ammesse in questa zona, è possibile solo se all'interno del P.U.A. sono soddisfatti gli indici, i parametri, le prescrizioni della nuova destinazione, eventualmente previa variante al P.U.A. stesso. Alla scadenza dei P.U.A., a seconda dell'effettiva destinazione di ogni lotto, si applicheranno gli indici e le prescrizioni previste per le zone D5 (destinazioni 4.1 - 4.2 - 4.3) e per le zone D2 (destinazioni 4.4 - 4.5 - 4.6 - 4.7 - 4.8 - 4.9 - 4.10 - 4.11), salvo l'indice Uf che continuerà a valere come da convenzione.

16. La residenza, ove espressamente ammessa, è consentita solo per il custode, il titolare o i loro familiari per un massimo di 220 mq di SU, e alle seguenti condizioni:
- lotto di almeno 1500 mq
 - SU dell'attività pari ad almeno **600 mq** ed il 50% ~~della potenzialità edificatoria~~ **della SU totale in progetto**.
17. Salvo diverse specifiche disposizioni, valgono per tutte le destinazioni del presente articolo le seguenti prescrizioni:
- VI = 0,5, con un minimo di mt. 10,00 tra gli edifici;
Distanza dal confine stradale = m. 10,00;
Distanza dai confini di proprietà e di zona e da spazi di uso pubblico = VI, con un minimo di m. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari;
Spazi per parcheggi pertinenziali nelle modalità e nella misura fissate dagli articoli 32, 33 e 34.
18. La superficie minima a standard pubblico da cedersi gratuitamente al Comune, le opere e gli oneri per le urbanizzazioni sono regolati dall'art. 8; oltre a tali opere ed aree, il soggetto attuatore dell'intervento deve inoltre realizzare gli interventi e le opere necessarie per raccordarsi alla viabilità esistente. Fatto salvo quanto diversamente precisato nei commi successivi.
19. La realizzazione delle nuove reti fognarie, in tutti i comparti, dovrà ottemperare ai D. Lgs. 152/99 e 258/00.
20. Il comparto 5 deve avere un collegamento fognario anche con la via Pederghano, indipendentemente dall'attuazione del comparto 6, in modo da alleggerire il carico della fognatura di Via Lunga.
21. Per l'attuazione del comparto 3 è obbligatoria la realizzazione:
- dello svincolo ed accesso sulla SP 93 Via Lunga Nuova
 - del collegamento con la viabilità del comparto 4, anche se questo non ha ancora avuto attuazione.
 - del collegamento degli scarichi fognari all'impianto di depurazione, anche in assenza dell'attuazione dei comparti vicini.
- Il collegamento con la SP 93 Via Lunga Nuova rappresenta opera di urbanizzazione primaria necessaria ed indispensabile per il comparto 3 e come tale fa parte delle opere di cui all'articolo 8 comma 1.
- Gli accessi carrai da realizzarsi in fregio alla viabilità di progetto nel comparto 3 devono essere posti ad una distanza minima di 50 m. dall'incrocio con la strada Provinciale Lunga Nuova
22. Per i comparti 8 e 9 le aree minime da cedere per standards sono fissate nella misura del 20% della St suddivise in 6% parcheggi e 14% verde; la viabilità di progetto dovrà raccordarsi con quella esistente nel Comune di Lugo. È obbligatoria la realizzazione del collegamento degli scarichi fognari all'impianto di depurazione, anche in assenza dell'attuazione dei comparti vicini.
- In questi due comparti è consentita l'edificazione in confine con il Comune di Lugo, alle seguenti condizioni:
- lo strumento urbanistico del Comune di Lugo deve ugualmente consentire l'edificazione in confine;
 - la proprietà del terreno, sia in territorio del Comune di Sant'Agata che in territorio del Comune di Lugo, deve essere la stessa.
23. Lo svincolo della Via S.Martino (individuato con lettera ~~B~~ **C** nella tavola 4) rappresenta opera di urbanizzazione primaria necessaria ed indispensabile per i comparti 2, 4, 7 e come tale fa parte delle opere di cui all'art. 8 comma 1. Un comparto, per potere dare attuazione all'intervento di sua competenza, ed in carenza di intervento dell'altro, deve farsi carico della sua realizzazione, limitatamente alla parte necessaria per disimpegnare correttamente la viabilità interna al proprio comparto e per non impedire gli accessi alle proprietà circostanti. In tal caso il primo comparto che interviene dovrà, preventivamente alla stipula della convenzione, presentare un progetto complessivo delle opere di cui al presente comma, a dimostrazione di quanto sopra prescritto.

Inoltre, per i comparti sopraindicati, l'attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere necessarie al collegamento degli scarichi fognari all'impianto di depurazione

24. Ai progetti di attuazione urbanistica dei comparti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 deve essere allegata un'apposita indagine in merito a:

- a) potenziale di liquefazione del substrato e valore del coefficiente sismico e per ricavare le tecniche di costruzione più idonee;
- b) profondità della falda freatica dal piano di campagna e sua escursione verticale, nonché interazioni possibili tra falda freatica e costruzioni, individuando norme specifiche per eventuali vani interrati e per l'abbattimento della falda, al fine di eliminare ogni inconveniente per la falda stessa, le costruzioni vicine ed il substrato;
- c) dati relativi alla capacità portante ed ai cedimenti (in particolare ai cedimenti differenziali) eseguendo prove geognostiche di ogni tipo ed in quantità tali da eliminare ogni dubbio sulle soluzioni costruttive adottate;
- d) esondabilità dell'area, indicando tutte le misure indispensabili alla sicurezza dell'area nonché per escludere, se necessario, la realizzazione di vani interrati.

25. Nel comparto 7 gli accessi ai lotti e alle aree di standard (verde e parcheggio) dovranno essere localizzati lungo la Via S.Martino, senza aumentare il carico urbanistico di Via Montaccio in quanto viabilità non correttamente dimensionata per tale scopo, fatto salvo l'accesso esistente su tale Via, da utilizzarsi solo in ingresso.

26. In assenza di PUA sono consentiti interventi di cui all'art. 10.

27. Per il comparto contrassegnato con il numero 18 vale quanto segue:

L'area da cedere come standard deve essere pari al 30% della Superficie territoriale individuata nelle tavole grafiche; tale standard è per il 25% finalizzato al ricavo del bacino di laminazione al servizio dell'area stessa e della zona di espansione posta a nord dell'abitato e della quantità necessaria all'allargamento della Via Angiolina; il restante 5% va destinato, in sede attuativa, alla realizzazione di parcheggi pubblici al servizio delle attività insediate, come prescritto dalla normativa regionale. Il disegno delle infrastrutture è vincolante limitatamente alla localizzazione e quantità dell'area del bacino e dell'allargamento della Via Angiolina.

La viabilità principale interna al comparto deve comunque essere sufficientemente larga da garantire due corsie di marcia più una di sosta conteggiata all'interno del 5% indicato; relativamente alla larghezza della strada si fa riferimento a quanto già indicato nelle NTA, ovvero all'art. 67 c. 5.

Ut = 0,32 mq/mq

L'intero comparto può essere suddiviso in subcomparti, purché la divisione assicuri comunque la necessaria funzionalità alla viabilità principale ed alle opere di urbanizzazione; in ogni caso lo standard del 25% come sopra indicato va ceduto per intero al momento dell'attuazione del primo subcomparto, salvo che lo standard medesimo non sia già stato ceduto in tutto o in parte, a seguito di accordi con l'Amministrazione Comunale.

E' possibile accedere alla lottizzazione anche dalla Via Giardino purché l'eventuale realizzazione di passi carrai non comporti un aumento del carico di viabilità sulla stessa via e purché sia garantita la sicurezza della viabilità anche a costo di eventuali opere di allargamento che si rendessero necessarie per il raggiungimento di detto obiettivo.

All'interno del comparto la residenza è ammessa a condizione che la S.u. della attività sia pari ad almeno il 40% della potenzialità edificatoria; per gli altri parametri si veda il precedente comma 16 art. 57.

In sede attuativa devono essere messe in atto le prescrizioni dettate dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali di Ravenna con nota n° 4727/T02 del 28/08/2002 e a tal proposito sarà opportuno, così come suggerito dal Settore Ambiente e Suolo della Provincia, rivedere il coefficiente epsilon, in quanto può emergere la necessità di attribuirvi un valore diverso da 1 in funzione dei risultati dell'indagine sismica. Andrà comunque esperita in sede di progettazione esecutiva una esauriente indagine geologica e geotecnica.

ART. 58 - ZONE D5- ZONE COMMERCIALI ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO

1. Tali zone comprendono le aree a destinazione commerciale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.A., salvo quanto previsto al comma 10.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto degli indici, parametri e prescrizioni variabili a seconda delle destinazioni optate, di cui ai commi successivi.
3. D5.1 = commerciale (art. 28, commi 2.1, 2.2, alimentare e non alimentare con esclusione dell'area "Ex Consorzio Agrario" e dell'area d'angolo fra via Alighieri e via S. Vitale, aree in cui è consentito solo il commercio di vicinato);
 - $U_f = 0,60$ mq/mq
 - $H_m = m. 12,50$
 - Residenza: secondo quanto previsto al comma 6
4. D5.2 = direzionale, pubblici esercizi (art. 28, commi 3 e 12):
 - $U_f = 0,60$ mq/mq
 - $H_m = m. 12,50$
 - Residenza : secondo quanto previsto al comma 6
5. D5.3 = Ricettivo (art. 31):
 - $U_f = 0,80$ mq/mq
 - $H_m = m. 12,50$.
 - Residenza: secondo quanto previsto al comma 6
6. D5.4 = usi vari di tipo diffusivo (art. 28 comma 1)
 - $U_f = 0,60$ mq/mq
 - $H_m = m. 12,50$
 - Residenza : secondo quanto previsto al comma 6
7. La residenza, ove espressamente ammessa, è consentita solo per il custode, il titolare o i loro familiari per un massimo di 220 mq di SU, e alle seguenti condizioni:
 - lotto di almeno 1000 mq
 - SU dell'attività pari ad almeno **600 mq** ed il 50% ~~della potenzialità edificatoria~~ **della SU totale in progetto**.Nel caso di lotti già esistenti alla data del 06/07/1993 di superficie minore a 1000 mq, è consentita la destinazione abitativa per soli 120 mq di SU massima, fermo restando anche in questo caso l'obbligo di una SU dell'attività pari ad almeno il 50% della potenzialità edificatoria.
8. Salvo diverse specifiche disposizioni, valgono per tutte le destinazioni del presente articolo le seguenti prescrizioni:
 - $V_l = 0,5$
 - Distanza dai confini stradali = m. 6,00
 - Distanza dai confini di proprietà e di zona e da spazi di uso pubblico = $V_l = 0,5$, con un minimo di m. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Spazi per parcheggi pertinenziali nelle modalità e nella misura fissate dagli articoli 32,33,34.
 - Per le zone in fregio alla Via S.Vitale non è consentita l'apertura di nuovi accessi: la viabilità interna attuale come pure quella derivante dal completamento effettivo dell'area stessa (nuove costruzioni, ampliamenti, frazionamenti di lotti, eccetera) deve essere obbligatoriamente convogliata sugli accessi esistenti tramite eventuali servitù, o tramite lotti eventualmente serviti dalle lottizzazioni retrostanti. Sono comunque fatte salve le previsioni del comparto n. 17, soggetto a C.C.: una volta realizzatene le previsioni od eseguita la monetizzazione, dovrà comunque rimanere un solo accesso sulla via San Vitale;

9. E' sempre possibile la modifica delle destinazioni d'uso all'interno di quella prevista nel presente articolo ossia è sempre possibile opzionare la sottozona, fatto salvo il soddisfacimento di tutti gli indici, parametri, prescrizioni della nuova destinazione.

10. Disposizioni particolari relative alla zona commerciale della S.S. S. Vitale - lettera B

- accessi: non sono consentiti nuovi accessi sulla S.S. S.Vitale;
- fascia di rispetto: è disposto per qualsiasi realizzazione il mantenimento di una fascia di rispetto dal limite della strada S.Vitale di 30,00 ml; inoltre, l'ampliamento di fabbricati esistenti o la realizzazione di nuovi non può avvenire oltre l'allineamento sul fronte strada dei fabbricati già esistenti; nelle fasce di rispetto il concessionario potrà realizzare solo opere di urbanizzazione quali verde e parcheggio, secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Amministrazione comunale;
- recinzioni: altezza massima consentita pari a 1,30 ml.

11. I comparti individuati in cartografia con apposito numero e perimetro sono da assoggettare a concessione convenzionata secondo quanto previsto all'art. 7 e secondo quanto segue:

comparto 16: $U_t = 0.54$ mq/mq
standard = 65 mq/100 mq di SU da destinare a parcheggio
altri indici: vedi comma 7

comparto 17: $U_t = 0.54$ mq/mq
standard = 10 mq/100 mq di SU da destinare a parcheggio
altri indici: vedi comma 7

12. Per i comparti di cui al precedente comma, in assenza di concessione convenzionata sono consentiti interventi di cui all'art. 10. Alla scadenza della convenzione si applicano indici e parametri della zona D5, tranne l'Uf che continua a valere come da convenzione.

CAPITOLO XII - ZONE E. AGRICOLE

ART. 59- ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura. Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica di materiali di rifiuto e di rottami.

ART. 60- INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 modificata, gli interventi sono riservati ai seguenti soggetti:
- a) coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
 - b) i seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. 18/77:
 - proprietario conduttore in economia e suoi familiari;
 - affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alla L. 11/71 e L. 756/64 con successive modifiche e integrazioni;
 - cooperativa agricola di conduzione di braccianti e forme associate assimilabili, società agricole;
 - c) proprietario concedente, in quanto richiedente la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori, dei conduttori interessati e dei loro familiari.
2. Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, gli interventi per abitazioni si intendono finalizzati all'agricoltura anche quando si tratta di abitazioni per lavoratori dipendenti, a condizione che ciò sia previsto da regolare contratto di lavoro.

ART. 61- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Abitazioni agricole.
Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 L.R. n. 47/78, e cioè coltivatori diretti affittuari e imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. n. 18/77, con le specifiche limitazioni ivi previste.
L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri, anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).
2. Edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile.
Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento; per indici e parametri vedi art. 63.
3. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali.
Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali d'uso connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate.
Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 150 mq., 50 mq. se suinicolo.
4. Serre fisse.
Si definiscono "serre fisse" i fabbricati adibiti a floricoltura e orticoltura integrativi al tipo aziendale e costituiti da strutture portanti fisse, pareti e coperture in prevalenza trasparenti. Sono permesse pavimentazioni fisse. E' ammessa l'edificazione di un alloggio di custodia con una superficie max di mq. 200 di Su, purché tali attività siano esistenti alla data del 6/7/93. E' inoltre ammessa la vendita di prodotti non aziendali attinenti l'attività dichiarata.
5. Serre smontabili.
Si definiscono "serre smontabili" i manufatti che hanno come unico fine le coltivazioni di prodotti agricoli, ortaggi, piante ornamentali, fiori e simili, costituiti da strutture portanti assimilabili a "tutori morti", pareti e coperture in prevalenza trasparenti, tutti di dimostrabile facile smontaggio.
Sono vietate le pavimentazioni fisse.
Nel caso di dismissione dell'attività di coltivazione in serra, esse dovranno essere smontate e comunque non potranno essere adibite ad altri scopi.
Trattandosi di un metodo di coltivazione agricola, il loro utilizzo è illimitato, vale a dire che tali manufatti non concorrono a determinare Superficie Utile, così come le strutture tecnologiche di stretto servizio alle serre stesse.
6. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale.
Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente comma 3, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata almeno per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea documentazione). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale.
7. La realizzazione e l'uso di quanto previsto ai precedenti commi 3, 4, 5 e 6 è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 47/78 e/o qualora dette attività siano in funzione di una conduzione agricola di carattere aziendale. Per conduzione agricola di carattere aziendale si intende quella svolta dai soggetti sopra citati in unità poderali all'interno del Comune di S.Agata sul Santerno.
8. Altre opere di trasformazione del territorio agricolo.

In tale uso sono comprese opere di trasformazione del territorio (quali spostamenti di terreno, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, etc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche.

9. Attività di agriturismo così come definita dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
10. Elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, previa approvazione per questi ultimi del progetto da parte del Consiglio Comunale.

ART. 62 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

1. Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro; ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, ristrutturazione con cambio d'uso, demolizione con o senza ricostruzione e nuova costruzione.
2. Indici e parametri:
 - a) per usi di abitazioni agricole di cui all'art. 61, comma primo:
 - da 0 ha e fino a 3 ha: nessuna abitazione agricola;
 - oltre 3 ha e fino a 5 ha: massimo 300 mq. di Su; qualora il podere sia sprovvisto di edifici sono ammesse nuove costruzioni con il limite di cui sopra solo se il podere stesso era già maggiore di tre ha alla data del 25/10/1979, salvo frazionamenti per opere pubbliche; in caso diverso la superficie minima d'intervento per nuove costruzioni è di 5 ha e la superficie massima realizzabile è quella che risulta dal successivo alinea
 - oltre 5 ha: 300 mq con incremento di 20 mq/ha di Su, sugli ettari eccedenti i primi cinque e, comunque, con un limite massimo di 400 mq. di Su;
 - ai fini dell'utilizzazione degli indici di cui alla presente lettera a), è consentito utilizzare la potenzialità edificatoria derivante da altri poteri in proprietà anche fuori dal Comune purchè in comuni confinanti, purchè siano appartenenti alla medesima azienda agricola, intendendo per azienda agricola i terreni appartenenti alla stessa ditta.
 - b) per i servizi e gli impianti di cui al precedente art. 61:
Uf = 100 mq/ha;
 - c) per gli allevamenti di cui al precedente art. 61 può essere utilizzato il 30% degli indici di cui al precedente punto b) con la seguente precisazione: ai fini dell'applicazione degli indici, si considera solamente il podere in cui viene eseguita la costruzione, senza assomarvi la potenzialità edificatoria derivante da altri poteri in proprietà, anche se all'interno del Comune
 - d) per le serre fisse:
Uf = 1000 mq/ha per i primi 3 ha, con un incremento di 500 mq/ha per la rimanente Sf;
 - e) per le case di civile abitazione: vedi quanto specificato nel successivo art. 63 ;
 - f) per tutti gli edifici:
 - H = mt. 7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
 - Vl = 0,5
 - Distanza minima dalle strade comunali = mt. 20,00
 - Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = mt. 5,00.
3. Le distanze degli allevamenti da strade, case, nuclei e centri abitati sono definite dal Regolamento d'Igiene.
4. Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.25 della L.R. 47/78; gli incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.
5. L'atto unilaterale d'obbligo è prescritto nei seguenti casi:

- a) - in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione di edifici rurali (sia ad uso abitativo che ad uso servizi agricoli);
- b) - in tutti i casi di edifici accatastati al Catasto Fabbricati dopo la data di adozione delle presenti norme, se il podere da cui vengono stralciati supera i 10.000 mq;
- c) - in caso di intervento soggetto a concessione edilizia su fabbricati accatastati al Catasto fabbricati dopo il 6/7/93 ma prima della data di adozione delle presenti norme, se il podere da cui vengono stralciati supera i 10.000 mq e previa verifica del certificato storico catastale.

L'atto unilaterale d'obbligo è prescritto anche per i fabbricati classificati come "A6", qualora ricadano in uno dei tre casi sopra elencati.

- 6. In ogni caso non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza minore di 2,5 m; in tali manufatti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.
- 7. Per le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviaria, sono ammessi gli interventi oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di ristrutturazione, anche di ampliamento fino al limite massimo di capacità edificatoria del fondo; l'ampliamento può comunque essere effettuato solo in aderenza al lato più lontano da strada, ferrovia e purché non ne derivi, in alcun modo, una distanza anche solo parzialmente più ridotta rispetto a quella originaria.
- 8. Edifici esistenti e non rientranti negli indici e parametri di zona: vedi art. 10.

ART. 63 - INDICI E PARAMETRI PER LE CIVILI ABITAZIONI IN ZONA AGRICOLA

Valgono gli indici e i parametri di cui all'art. precedente, commi 2f, 3, 5, 6, 7, 8 oltre a quanto segue:

- 1. edifici esistenti alla data del 06.07.1993 con originaria funzione abitativa non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, di cui al precedente articolo 61, comma 2.

Destinazioni consentite:

- uso di civile abitazione con incremento massimo di una sola unità abitativa rispetto alle unità esistenti; e, previo assolvimento di uno standard di parcheggio pari a 1 mq ogni 10 di SU, per:
- usi vari di tipo diffusivo (art. 28, c1);
- attività ricreative e pubblici esercizi (art. 28, c3 e c7);
- cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi;
- servizi sociali di quartiere (art. 28, c8).

In tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento di tipo A/B, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, salvo quanto precisato per gli edifici di valore documentario di cui al comma 4.

I servizi costituenti un corpo unico con l'abitazione, quali stalla, fienile e simili, possono essere interamente recuperati come SU.

Criteri di accertamento della non funzionalità all'attività agricola:

- a) quando l'edificio rurale risulta non utilizzato (come residenza permanente) da operatori agricoli ed è inserito all'interno di un podere di superficie non superiore a tre ettari frazionato in data antecedente al 06 Luglio 1993;
- b) quando l'edificio rurale risulta non abitato per morte e/o pensionamento (invalidità o anzianità) con trasferimento del conduttore ed è inserito all'interno di un podere di superficie non superiore a tre ettari frazionato in data antecedente al 06 Luglio 1993;
- c) quando sul fondo originario con superficie superiore a tre ettari esistono più abitazioni coloniche e una o più risultano non più funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo.

Quando la superficie del terreno asservito all'edificio non ecceda, complessivamente, i 10.000 mq la perdita di ruralità è automaticamente presunta.

2. Edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e con originaria funzione diversa da quella abitativa.

Tali edifici sono recuperabili per l'uso di servizi all'agricoltura, l'uso di servizi all'abitazione e l'uso residenziale.

La massima modalità d'intervento, finalizzata al mantenimento delle attuali caratteristiche tipologiche, è il restauro e risanamento conservativo di tipo A; sono comunque consentiti l'inserimento di una scala interna qualora non esistente ed il tamponamento di grandi aperture ~~sole~~ con pareti vetrate o altri materiali che permettano di segnarne la preesistenza; il numero delle eventuali unità abitative ricavabili non può essere maggiore di due.

3. Edifici accatastati al "Catasto fabbricati":

Per le case già adibite ad uso di civile abitazione, alla data del 06 Luglio 1993, e ricadenti anche parzialmente in zona agricola normale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e fedele ricostruzione (quest'ultima, nell'ambito del volume esistente, può comportare lievi modifiche alla sagoma per l'eventuale aumento di altezza non maggiore di 50 cm. dovuto ad adeguamento strutturale), di ampliamento, una tantum, fino a 100 mq di Su, indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in ampliamento degli edifici esistenti. La Su complessiva a seguito dell'intervento, non potrà comunque superare il limite dei 550 mq

- Altezza massima dell'edificio = altezza dell'edificio contiguo esistente
- Distanza minima dai confini di proprietà e di zona m. 5,00;
- Distanza dai confini stradali secondo quanto specificato al successivo art. 67 c8, fatte salve comunque le nuove disposizioni del Codice della Strada;
- incremento massimo di una sola unità abitativa rispetto alle unità esistenti;
- Destinazioni d'uso ammissibili:
- uso di civile abitazione;
- e, previo assolvimento di uno standard di parcheggio pari a 1 mq ogni 10 di SU, per:
- usi vari di tipo diffusivo (art. 28, c1);
- attività ricreative e pubblici esercizi (art.28, c3 e c7);
- cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi;
- servizi sociali di quartiere (art. 28, c8).

Per le case, invece, adibite ad uso di civile abitazione dopo la data del 06 Luglio 1993, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente comma 1, e ricadenti anche parzialmente in zona agricola normale, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, e di ristrutturazione edilizia relativamente all'abitazione esistente e gli eventuali servizi esistenti alla data di adozione della V.G. al PRG 2000 che con l'abitazione costituiscono corpo unico, con esclusione delle tettoie e appodati, non costituenti organismi unitari, con la realizzazione massima di 2 alloggi.

4. Edifici e/o complessi censiti come A6:

per favorirne il recupero, è sempre concessa la possibilità di utilizzo per funzioni non agricole di cui al precedente comma 1 e all'art. 61, c2, anche per soggetti non aventi i requisiti di cui all'art. 60 delle presenti norme. Sono inoltre consentite le funzioni di cui all'art. 28, comma 5 (solo lettere a e d), comma 9 e comma 10, e art. 31.

In nessun caso è ammesso l'aumento della superficie utile esistente, salvo che per il recupero dei sottotetti di cui all'art.38 c6.

Si veda anche l'art. 46.

ART. 64 - ZONE E2 - AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO

1. Le zone agricole di rispetto all'abitato sono destinate all'esercizio delle attività agricole, nonché alla salvaguardia degli abitati.
1. In tali zone vale quanto previsto dall'art. 61 ad esclusione dell'ultimo capoverso del comma 3 (piccoli ricoveri per allevamento zootecnico) e ad esclusione dei commi 4, 5, 6, 8. Non sono comunque ammessi serbatoi, vasche, depositi di materiali maleodoranti anche se appartenenti all'azienda agricola.
3. Nelle zone agricole di salvaguardia è vietato lo spandimento degli effluenti di allevamento, sia liquidi (liquami) che solidi (letame).

CAPITOLO XIII - ZONE F. PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE E PER IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 65 - ZONE F - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE E PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art. 41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Queste potranno essere anche attuate da privati purché in regime di convenzione con il 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.
4. La medesima facoltà è concessa anche da altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, concessionario.
5. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie. Ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15, commi 4 e 5, della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e della L.N. 1/78.

ART. 66 - ZONE F1 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche tecnologiche esistenti, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici e tecnologici (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, impianti di sollevamento, depuratori, impianti di decompressione gas, acquedotti, ecc.).
2. In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, previa, nei casi di aree inedificate e/o senza specifica simbologia o qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale, redazione di una concessione convenzionata secondo quanto definito all'art. 7 redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai commi seguenti.

ART. 67 - ZONE F2 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E FASCIE DI RISPETTO ZONE F3 - PERCORSI PEDONALI/CICLABILI

1. Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:

- sedi stradali comprensive di carreggiata, fasce di pertinenza, fasce di rispetto;
 - percorsi pedonali/ciclabili
2. Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed ai percorsi saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di P.U.A. o di concessione convenzionata.
 3. Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:
 - corsie di transito - larghezza > m. 3,00
 - corsie di sosta - larghezza > m. 2,00
 - parcheggi a pettine, a 90°
profondità = m. 5,00
larghezza corsia di alimentazione = m. 6,00
 - parcheggi a pettine, a 30°
profondità = m. 4,50
larghezza corsia di alimentazione = m. 3,50
 - parcheggi a pettine a 45°
profondità = m. 5,50
larghezza corsia di alimentazione = m. 4,50
 4. Le corsie ciclabili avranno larghezza non inferiore a m. 2,00.
 5. Le sezioni stradali di cui ai commi precedenti non potranno avere larghezza inferiore a m. 10,00 (corrispondente a due corsie di transito e due di sosta, oppure a due corsie di transito e due marciapiedi di profondità di m. 2,00) e di norma dovranno essere alberate. Per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione stradale preesistente con un minimo di m. 6,00.
 6. Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone oggetto di concessione convenzionata dovranno essere alberate quando richiesto dall'A.C. in sede di autorizzazione alla presentazione del PUA o in sede di rilascio di parere preventivo per le zone oggetto di concessione convenzionata; in tal caso, pertanto, in adiacenze di 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 comportino una larghezza complessiva della sede stradale maggiore ai 10 ml.
 7. Nelle zone di espansione C e nelle zone oggetto di concessione convenzionata, possono essere motivatamente presentate strade di larghezza inferiore, purché a servizio solo di un ristretto numero di abitazioni, dichiaratamente a traffico limitato e a servizio del solo accesso alle abitazioni stesse. Tale soluzione può essere adottata anche in promiscuità con tratti di pista ciclabile fiancheggiante zone pubbliche a verde; dovranno essere contemporaneamente adottati accorgimenti tipo "dissuasori di traffico" e/o "dissuasori di velocità". Tale situazione configura uno spazio pubblico di verde attrezzato e può quindi essere computato come standard pubblico.
 8. Fasce di rispetto stradali e distanze delle recinzioni:
 - 8.1. Le fasce di rispetto stradali al di fuori dei centri abitati e pianificati di P.R.G., se non indicato graficamente nelle tavole di P.R.G., sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e D.P.R. 24.06.1993 n. 147, e precisamente:
 - Strade di tipo "C" (30 m.):
 - 1) Strada S.S. n. 253 S.Vitale dal Centro abitato alla rotonda di incrocio con le vie Piratello/Pederghano.
 - 2) Strada S.S. n. 253 S.Vitale dal Centro abitato al confine del Comune di Massa Lombarda.
 - 3) Strada Provinciale n. 13 Bastia dal Centro abitato al confine del Comune di Lugo.
 - 4) Strada Provinciale n. 36 Pederghano dall'incrocio con la Strada Statale n. 253 S.Vitale al confine col Comune di Lugo.
 - 5) Strada Comunale Via Piratello.
 - Strade di tipo "F" (20 m.):
 - 1) Strada Comunale Montaccio in confine con il Comune di Lugo, per quanto di competenza territoriale.

- 2) Strada Comunale Angiolina dal confine con il Comune di Massa Lombarda all'incrocio con la Via Belfiore.
- 3) Strada Provinciale Via del Manzone in confine con il Comune di Lugo, per quanto di competenza territoriale.
- 4) Strada Provinciale Via Lunga Nuova dal confine del Centro abitato.
- 5) Strada Comunale Via Ghineda dal confine del Centro abitato.
- 6) Strada Comunale Via Lunga dal confine del Centro abitato.
- 7) Strada Comunale Via S.Martino dal confine del Centro abitato.
- 8) Strada Comunale Via Tiglio destra in confine con il Comune di Lugo, per quanto di competenza territoriale.
- 9) Strada Comunale Via Roncadello.
- 10) Strada Comunale Via Rampina.
- 1) Strada Comunale Via Nuova con esclusione della zona perimetrata come Centro abitato (B1 D2).
- 11) Strada Comunale Via Portone.
- 2) Strada Comunale Via Tiglio Sinistra.
- 3) Strada Comunale Via San Martino.
- 4) Strada Comunale Via Canalazzo.
- 5) Strada Comunale Via Giardino in confine con il Comune di Massa Lombarda, per quanto di competenza territoriale.
- 6) Strada Comunale Via Schiantamantello, per quanto di competenza territoriale.
- 7) Strada Comunale Via Castellaccio.
- 8) Strada Comunale Via Erbosa.
- 9) Strada Comunale Via Belfiore dal confine del Centro abitato.
- 10) Strada Comunale Via Fornace dal confine del Centro abitato.
- 11) Strada Comunale Via S. Vitale dalla rotonda di incrocio con le vie Piratello/Pederghano al confine con il Comune di Lugo.

Altre eventuali strade fuori dal Centro abitato e con la precisazione prevista dal comma 2-bis dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992 modificato dal D.P.R. 147/1993, sono classificate di tipo "F" (mt. 20).

- 8.2. All'interno dei Centri abitati le strade sono classificate di tipo "E" la cui distanza o fascia di rispetto, ove non prevista graficamente, è definita all'interno della normativa di zona; in ogni caso, per le seguenti strade, la distanza minima è:
 - per la Strada Statale n. 253 S.Vitale: mt. 10
 - per la Strada Provinciale n. 13 Bastia: mt 10
- 8.3. In riferimento agli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, relativamente ai muri di cinta, alle recinzioni ed alle siepi vive o piantagioni, valgono le seguenti distanze dal confine stradale:
 - a) a.1 - fuori dal centro abitato:
 - mt. 3,00 per le strade di tipo "C" e di tipo "F" (art. 6 D.P.R. 495/1992 e D.P.R. 147/1993);
 - mt. 1,00 (per le strade di tipo "C" e "F") se trattasi di recinzioni non superiori a mt. 1,00 di altezza costituite da siepi morte in legno, siepi vive, reti metalliche, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo;
 - a.2 - dentro i centri abitati:
 - mt. 1,00 per le strade di tipo "C";
 - per le strade di tipo "E": in corrispondenza del confine stradale, e fatto salvo eventuale rispetto degli allineamenti delle recinzioni esistenti.
 - b) l'Ufficio Tecnico Comunale può imporre arretramenti rispetto al confine stradale per motivi di viabilità, sicurezza, impianti tecnologici, ecc., valutati caso per caso.
 - c) in corrispondenza di incroci le recinzioni, i muri di cinta e/o siepi vive stradali devono essere realizzati con andamento arrotondato di raggio minimo mt. 2,00.
9. Le fasce di rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.A. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.A. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.

10. Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona ma sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il P.R.G. indica le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, H, computabili ai fini dell'applicazione degli indici solo qualora siano specificatamente retinate o comprese nel perimetro dell'eventuale comparto di PUA o CC.
11. Le fasce di rispetto stradali ricadenti in zone agricole E1 ed E2, ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dal Capitolo XIII delle presenti Norme; 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 destinate ai medesimi usi, per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee C, D, H, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico.
12. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione di recinzioni secondo le norme vigenti del codice stradale, parcheggi e, solo in quelle stradali ricadenti in zona D2, D3 e D4 di strutture ed impianti a servizio della viabilità. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante, dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti, in particolare la L.R. 33/94 con i relativi allegati, e comunque, se sono ammessi nuovi impianti, valgono anche le seguenti disposizioni se maggiormente restrittive e non in contrasto con la L.R. di cui sopra:
 - distanza minima di m. 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di m. 250 su lati opposti;
 - distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m. 20,00 per strade statali, m. 10,00 per strade provinciali e comunali;
 - distanze minime da incroci stradali: m. 75,00;
 - altezza massima delle strutture: m. 6,00 con un solo piano;
 - $Rc < 0,10$ mq/mq, salvo pensiline fino ad un max di mq. 100.
13. Per le stazioni di servizio esistenti ricadenti - anche parzialmente - in dette fasce sono ammissibili interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dai manufatti, di altezza e rapporto di copertura di cui sopra, fatto comunque salvo quanto disposto dalla L.R. 33/94.
14. Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche e di interesse generale purché non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal confine stradale e/o ferroviario di 10 ml.
15. E' consentito in tali fasce purché ricadenti in zone agricole E1, l'installazione di attività di vendita di prodotti agricoli aziendali, nel rispetto dell'apposito regolamento comunale.

Tali attività potranno svolgersi senza prevedere l'installazione di nuove costruzioni e di impianti fissi, è consentita solo l'installazione di ripari con ombrelloni o strutture simili purché non costituiscano intralcio alla viabilità secondo il parere del Comando di Polizia Municipale locale.
16. Le fasce di rispetto alla viabilità non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.
17. La progettazione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione per la redazione dei P.U.A. e C.C. deve rispettare quanto previsto dal presente articolo.

ART. 68 - ZONE F4 - ZONE FERROVIARIE E DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:
 - linee ferroviarie e relative fasce di rispetto;
 - zone ferroviarie.
2. Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.
3. Le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. 11.07.1980 n. 753 entro e fuori i centri edificati.
4. Anche per le fasce di rispetto ferroviarie valgono le prescrizioni di cui ai commi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, del precedente art. 69, precisando però che in queste fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980.

ART. 69 - ZONE F5 - ZONE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

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 ed allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione o edificio salvo parcheggi pubblici o di uso pubblico o zone a verde pubblico.

Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, sono computabili ai fini del calcolo delle superfici utili edificabili dei singoli lotti.

CAPITOLO XIV - ZONE G. ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE ED URBANO

ART. 70 - ZONE G - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO

1. Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate da privati come definito al 3° comma del precedente art. 67, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia:
Zona G1 - zone a verde pubblico ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio della collettività
Zona G2 - parcheggi e/o piazze di parcheggio.
2. Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto; qualora all'interno di tali zone esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica.
3. Le destinazioni specifiche del presente articolo, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della L.N. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 71 - ZONE G1 - ZONE A VERDE PUBBLICO E ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA COLLETTIVITA'

1. Zone a verde pubblico attrezzato
Sono le aree - senza simbologia specifica - destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate a verde per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici
2. Zone per l'istruzione
Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle costruzioni (nuove costruzioni ed ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975:
- $V1 = 0,5$
- $Hm = m. 12,50$
3. Zone per attrezzature civili di interesse comune
Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; la realizzazione di tali servizi spetta di norma alla Pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
- $Uf = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $V1 = 0,5$
- $Hm = m. 12,50$
4. Zone per attrezzature religiose di interesse comune
Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
- $Uf = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $V1 = 0,5$
5. Aree per impianti sportivi.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde che deve occupare per i nuovi impianti almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento (Ai):

– per gli impianti coperti

$$U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$$

– per gli impianti scoperti

$$U_f = 0,05 \text{ mq/mq.}$$

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

6. Parchi pubblici.

La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata congiuntamente con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un P.U.A. di Iniziativa Pubblica. Sono vietate le edificazioni e sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro, nei limiti della necessità di fruizione. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

In aggiunta ai parcheggi pubblici eventualmente individuati nella cartografia dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso di cui ai commi precedenti, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento della quota di parcheggio pertinenziale prevista dall'art. 34 o imposti da prescrizioni di legge vigente.

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in ogni specifica destinazione d'uso, e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio.

ART. 72 - ZONE G2 - PARCHEGGI E PIAZZE

1. Zone per parcheggi pubblici

Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dei seguenti indici:

– $H_m = m. 6,00$

– $V_1 = 0,5$

– alberature opportune.

2. Piazze

La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione o a privati nell'ambito di P.U.A. o Concessioni Convenzionate

ART. 72bis – COMPARTI D'ATTUAZIONE DI ZONE G ed F

1. Il comparto A ha attuazione in maniera autonoma ed è destinato integralmente alla realizzazione di zone F1, G1 e G2 come indicato nella cartografia di PRG.

2. L'attuazione del comparto A è subordinata alla preventiva predisposizione di una valutazione di impatto acustico.

CAPITOLO XV - ZONE H. ZONE A VERDE PRIVATO

ART. 73 - ZONE H - ZONE A VERDE PRIVATO

1. Tali zone comprendono le aree di uso privato destinate a giardini, parchi ed orti, parcheggi collocati nel verde, fasce di protezione dell'abitato.

2. Tali zone sono inedificabili e non concorrono alla dotazione di Su dell'eventuale lotto di appartenenza.

1. Se all'interno delle zone H sono presenti edifici, su di essi è possibile effettuare ~~i soli~~ interventi di manutenzione ordinaria, ~~e~~ straordinaria e di ristrutturazione edilizia; è inoltre possibile l'ampliamento ad uso residenziale una tantum, fino a 100 mq di Su, indipendentemente dal numero di edifici presenti e comunque per un massimo di Su complessiva non superiore a 400 mq; in tal caso occorrerà rispettare i seguenti indici e parametri:
 - h max = 8,00 mt
 - visuale libera = 0,5
 - distanza dai confini di proprietà e di zona = 5,00 mt
 - distanza dalla strada = 10,00 se fuori dal Centro Abitato; 5,00 se all'interno del Centro Abitato
 - distanza con fabbricati di altra proprietà = 10,00 mt
 Gli interventi di cui sopra non dovranno modificare l'assetto delle alberature del lotto, neppure per ricavare i necessari spazi di parcheggio pertinenziale. Eventuali cambi d'uso sono consentiti solo verso l'uso residenziale, in questo caso è possibile, oltre l'ampliamento una tantum di cui sopra, l'intervento di demolizione e ricostruzione con il recupero della Su esistente.
 L'aumento delle U.I. è possibile fino ad un massimo complessivo di due.
2. La possibilità di cui al comma precedente è comunque solamente applicabile agli edifici già esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

CAPITOLO XVI - AREE DI TUTELA E VINCOLO

ART. 74 - AREE DI TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO ED ARCHEOLOGICO

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposite perimetrazioni o retinature le seguenti aree di tutela e vincolo:
 - a) area di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di corsi d'acqua (fiume Santerno);
 - b) Invasi ed alvei di corsi d'acqua
 - c) Aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale
 - d) tutela di specifici elementi: dossi e paleodossi
 - e) Elementi di interesse storico-archeologico
 - f) Insediamenti urbani storici
 - g) Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica
2. In tali aree valgono, di base, le norme della zona di appartenenza. Oltre a queste ultime valgono le prescrizioni del P.T.C.P. vigente che, in particolare vengono specificate nei successivi articoli.
3. Sempre in conformità al PTCP sono stati meglio definiti e precisati i limiti delle zone di tutela e gli elementi da tutelare.

ART. 75 ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI CORSI D'ACQUA

1. La zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua è la porzione del territorio contermina agli alvei di cui al successivo articolo e per la quale valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.
2. La zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua è quella arginata per gli alvei arginati, comprensiva degli argini stessi e di una fascia di sicurezza.
3. Non sono peraltro soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, anche se ricadenti in tali zone tutte le aree indicate all'articolo 3.17 delle norme del PTCP.
4. In tali aree, le seguenti infrastrutture ed attrezzature sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. :
 - 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; 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.
5. Le opere quali le strade, gli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, gli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza locale, e cioè al servizio della popolazione del Comune ovvero di parti della popolazione dei comuni confinanti, possono essere eseguite anche in assenza della loro previsione negli strumenti di pianificazione sovraordinati. 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 in ogni caso ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
6. In tali aree, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni delle zone di tutela, possono essere localizzati:
- a. parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
 - b. percorsi ciclabili e spazi di sosta anche sugli argini, nonché la possibilità di realizzare i guadi che eventualmente si rendessero necessari per l'attraversamento dei fiumi relativi ad interventi necessari per una più completa fruibilità paesaggistica;
 - c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
 - d. capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie
 - e. infrastrutture ed attrezzature di cui al precedente comma 5
7. Se in tali aree sono presenti edifici o manufatti edilizi alla data di adozione delle presenti norme, su di essi sono consentiti tutti gli interventi, qualora definiti ammissibili dalle singole norme di zona
8. E' consentita inoltre:
- f. Il completamento dell'opere pubbliche in corso, purchè approvate interamente alla data di adozione delle presenti norme.
 - g. L'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 ml, di annessi rustici aziendali ed interaziendali.
 - h. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - i. 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, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
9. Le opere di cui in precedenza alle lettere h e d nonché le strade poderali e interpoderali di cui alla lettera g del comma 8 del presente articolo, 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.

ART. 76- INVASI ED ALVEI DI CORSI D'ACQUA

1. Negli invasi ed alvei, comunque nel rispetto degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di bacino, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; eventuali occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo, debbono essere realizzate

in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

2. Sono ammessi inoltre, 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 all'articolo precedente, commi 4, 5 e 6 nonché alle lettere f, h, i del comma 8, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
 - b. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-architettonico o di pregio storico.culturale e testimoniale censiti nell'ambito degli edifici di valore documentale dal presente PRG.
 - c. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

ART. 77 – ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo tutte le aree indicate all'articolo 3.19 delle norme del PTCP.
2. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali oppure previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato :
 - a. linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
 - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - d. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente PRG in merito alle zone di tutela, ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
3. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al secondo 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, cioè al servizio della popolazione del Comune, ovvero di parti della popolazione dei 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.
4. La pianificazione comunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni delle aree di tutela del presente Piano, può definire in queste aree 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;
5. Nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti:
 - a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dalle singole norme di zona e nuove edificazioni connesse con l'attività agricola (abitazioni, rustici, strade poderali), a servizio delle esigenze 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, purché ricadenti in un intorno di m. 50,00 dal perimetro della casa colonica esistente

- b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, 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, nonché di strutture 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;
 - c. la realizzazione di infrastrutture tecniche 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. 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, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
6. Le opere precedenti nonché le strade poderali ed interpoderali, 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.
7. La zona di tutela degli scoli Canalazzo e Fossatone comprende una fascia di m. 10 dall'asse degli scoli stessi e per essa valgono le norme di cui ai precedenti commi ed in particolare è vietato ogni tipo di nuova costruzione.

ART. 77 bis- AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

1. In attuazione dell'art. 46 della L.R. 31/2002 e della D.G.R. 2531/2000 e successive modifiche, sono individuate le aree soggette a vincolo paesaggistico rientranti entro i 150 mt dagli argini dei corsi d'acqua tutelati. Sono escluse le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate nel PRG come zone A e B
2. Gli interventi edilizi su aree e fabbricati che ricadono all'interno di detto vincolo sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del T.U. n. 490/1999

ART. 78 - TUTELA DI SPECIFICI ELEMENTI: DOSSI E PALEODOSSI

1. Nelle tavole di PRG è riportato l'insieme dei dossi che, avendo diversa funzione e/o rilevanza vengono graficamente distinti in:
 - a. Dossi di ambito fluviale recente
 - b. paleodossi di modesta rilevanza
2. Nelle aree interessate da dossi le nuove edificazioni dovranno essere previste in modo da preservare:
 - da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
 - l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
 - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.
3. In tali aree gli interventi edilizi dovranno conformarsi ad una rigorosa limitazione degli sbancamenti al sedime degli edifici, alle tecniche di riduzione dell'impermeabilizzazione nella pavimentazione delle superfici cortilive, alla previsione dello smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura. Le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a tal fine la previsione di nuove attività di cui sopra o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.
4. Non sono ammessi:
 - a. nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
 - b. Gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate;
 - c. Le attività estrattive.

ART. 79 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

1. Le tavole del PRG individuano gli elementi tutelati, che sono:
 - a) zona archeologica soggetta al divieto di nuova edificazione per cui vale la legislazione in materia di ritrovamenti archeologici
 - b) tutela di elementi dell'impianto storico della centuriazione
2. La tutela di elementi dell'impianto storico della centuriazione è diretta alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da elementi quali: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.
3. Per la area di tutela di elementi dell'impianto storico, non sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo tutte le aree indicate dall'articolo 3.21.B delle norme del PTCP.
4. Valgono le norme di zona del PRG nonché le ulteriori prescrizioni seguenti:
 - a. Vietato sopprimere i tracciati di strade, strade poderali e strade interpoderali;
 - b. Vietato eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.
5. Gli elementi tutelati sono
 - a. un pilastrino all'incrocio tra la SP n. 36 Pedergnano e Via Tiglio Destra per il quale è consentita la manutenzione ordinaria e il restauro scientifico
 - b. tutto l'impianto stradale esistente (comunale, poderale, interpoderale) indicato nelle tavole di PRG
 - b. i canali di scolo fiancheggianti l'impianto stradale esistente per i quali è consentito: le attività di esercizio e di manutenzione, la risezionatura e altri interventi tecnici per esigenze di funzionalità idraulica, a condizione che si mantenga l'andamento ortogonale dell'impianto
6. In corrispondenza della tutela di elementi della centuriazione le nuove edificazioni devono, ove possibile, essere accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con quelle preesistenti o localizzate negli incroci della maglia ortogonale, nonché ordinate secondo gli assi ortogonali di riferimento della rete stradale.

ART. 80 - INSEDIAMENTI URBANI STORICI

1. Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici si rimanda a quanto già indicato per tutte le Zone A del territorio comunale

ART. 81 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE - VIABILITÀ STORICA

1. La strada storica di cui al presente articolo è la SS 253 S.Vitale così come individuata nelle tavole di PRG.
2. Per tale strada valgono le seguenti norme, anche riferite agli elementi di arredo e ai manufatti edilizi quali pavimentazione e fondo stradale, ponti, pilastrini, fontane, pietre miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici;
 - a. sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede evitando la soppressione o modifica degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti;
 - b. nel caso di interventi modificativi del tracciato storico deve essere salvaguardata la riconoscibilità del complessivo itinerario storico.

- c. interventi di adeguamento funzionale comprendenti manutenzioni, ampliamenti, salvaguardando la riconoscibilità e la tutela complessiva del tracciato originario storico;
 - d. infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di difesa idraulica e simili;
 - b. interventi di manutenzione straordinaria e di sostituzione/modifica alle opere d'arte presenti; ciò al fine di garantire la percorribilità, sicurezza della circolazione sulla strada stessa.
3. Per quanto attiene agli elementi di pregio esistenti lungo la strada quali tabernacoli ecc., nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, questi potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica.

CAPITOLO XVII NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 82 - COMPETENZE DEGLI ORGANI COMUNALI IN MATERIA DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. In applicazione di quanto disposto dalla L. 142/1990, sono di competenza del Consiglio Comunale le delibere relative al P.R.G. e sue varianti, ed ai diversi tipi di P.U.A. di cui all'art. 7.
E' competenza del Consiglio Comunale correggere eventuali errori grafici riscontrati nelle Tavole di piano e dovuti esclusivamente ad errata interpretazione e riproduzione dello stato di fatto alla data di adozione.
2. Sono invece di competenza della Giunta Comunale le delibere relative agli strumenti attuativi, in quanto siano di non rilevanti dimensioni e già di massima definiti in sede di P.R.G., di P.U.A. di programmi e regolamenti già deliberati dal Consiglio Comunale, quali le concessioni convenzionate;
3. Sono di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico le scelte derivanti dall'applicazione delle presenti Norme e che comportano esclusivamente valutazioni tecniche.

ART. 83 - ACCELERAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Ai fini di:
 - rendere più efficace e più rapida l'attuazione del piano, con particolare riferimento alla realizzazione di servizi pubblici e di azione di tutela;
 - ampliare la possibilità di integrazione fra interventi pubblici ed interventi privati;
 - attivare regole per una corretta consultazione degli operatori interessati, dopo l'adozione del P.R.G. ed in sede di osservazione del piano, vengono definite le norme del presente articolo.
2. Le norme di cui al presente articolo si applicano alle zone C (art. 51), alle zone D4 (art. 57), ed altre eventuali parti del territorio, con analoghe caratteristiche di previsione.
3. Per dette zone in cui è prevista l'attuazione mediante P.U.A. se eventuali osservazioni al P.R.G. sono corredate dei documenti progettuali prescritti per la presentazione di tali strumenti di attuazione e da atto unilaterale d'obbligo, con i medesimi contenuti della convenzione di legge, il Comune potrà procedere alla pubblicazione della stessa secondo le procedure previste per i P.U.A., pronunciandosi sulle eventuali osservazioni, per poi procedere all'approvazione. Detti P.U.A. diventano operativi a P.R.G. approvato.

ART. 84 - NORME TRANSITORIE

1. L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le concessioni ed autorizzazioni edilizie non ancora rilasciate a tale data.

2. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore del presente P.R.G. rimangono valide fino alle scadenze previste dalla vigente Legislazione Urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.

Decorsi i termini di cui sopra alle nuove istanze si applicheranno le disposizioni di cui al precedente comma.

3. Sono fatti salvi gli strumenti attuativi già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purché tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedenti i 10 anni dalla data della loro approvazione; ciò vale anche per quelli approvati dall'A.C. e non ancora convenzionati, purché la stipula della convenzione stessa avvenga entro 6 mesi dalla data di adozione del presente piano.

(Fine normativa)