



# Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini  
Servizio SUE/SUAP

## Variante Generale al Piano Regolatore

### In adeguamento alla proposta formulata dall'Unione della Valconca

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 78 del 10 ottobre 2000
- Modificata dal Consiglio Comunale con delibere n. 90 del 05.12.2002 e n. 09 del 06.03.2003
- Approvata con delibera di Giunta Provinciale di Rimini n. 140 del 15.07.2003, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Emilia Romagna in data 20.08.2003 n. 122

## F.1.m - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### - TESTO COORDINATO -

#### Variante di Assestamento al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 10 del 22.03.2004
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 47 del 27.09.2004

#### Variante Normativa al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 38 del 02.08.2004
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 56 del 22.11.2004

#### Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 30.11.2006
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 02.08.2007

#### Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 14.02.2008
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 79 del 20.11.2008

#### Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 77 del 14.12.2010
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 11.08.2011

#### Variante Urbanistica al P.R.G. vigente (VS 2011):

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 30.11.2011
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 02.05.2012

#### Variante Urbanistica al P.R.G. vigente (VS 2012):

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 21.12.2012
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 18.07.2013

#### Variante Urbanistica al P.R.G. vigente (VS 2013/2):

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30.11.2013
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 10 del 29.03.2014

#### Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 41 del 30.06.2016
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 75 del 22.11.2016

#### Variante Parziale al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 18.02.2020
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 35 del 21.07.2020

**Variante Normativa:**

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 29.04.2021
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 29.07.2021

**L'adeguamento tiene conto anche delle trasformazioni derivanti dall'approvazione della seconda modifica all'Accordo di Programma ex art. 40 L.R. n. 20/2000 (padiglione fieristico ed ex scuola media).**

PARTE PRIMA	5
NORME GENERALI	5
Art 1. Significato e struttura delle Norme Tecniche d'attuazione.	5
Art 2. Documenti costituenti la Variante	5
Art 3. Ambiti di applicazione e possibilità di deroga.	7
Art 4. Modalità di attuazione del PRG.	7
Art 5. Requisiti minimi per l'edificazione.	9
Art 6. Destinazioni d'uso.	9
PARTE SECONDA	11
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	11
Art 7. Individuazione delle zone territoriali omogenee	11
Art 8. Zona A/cs : Centri urbani di formazione storica	11
Art 9. Zona A/is : Edifici isolati di valore storico/ambientale e loro intorno significativo	12
Art 10.Zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale	13
Art 11.Zona B2 : Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.	14
Art 11 bis. Zona E-0 : Edifici sparsi nel territorio rurale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale	15
Art 12.Zona B3 : Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale	16
Art 13.Zona B4 : Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente	18
Art 14.Zona B5 : Isolati soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica	18
Art 14 bis Zona B6     Aree di tipo turistico sottoposte a Piano Attuativo	19
Art 15.Zona C1: Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo	20
Art 16.Regime di utilizzazione delle zone C1	20
Art 17.Zona C2: Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto	22
Art 18.Zona D1: aree produttive disciplinate da Piano attuativo vigente	23
Art 19.Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria)	24
Art 20.Zona D3: aree produttive esistenti di tipo terziario (commercio e direzionale)	25
Art 21.Zona D4 aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana	26
Art 22.Zona D5 aree per la distribuzione dei carburanti	26
Art 23.Aree produttive di nuovo impianto	27
Art 24.Regime di utilizzazione delle zone d di nuovo impianto	28
Art 25.Zone agricole	29
Art 26.Norme per gli edifici rurali esistenti di tipo residenziale.	29
Art 27.Norme per la realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola.	30
Art 28.Norme relative agli annessi agricoli.	32
Art 29.Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale	34
Art 29 BIS.Zona F4 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di carattere generale e sociale	34
Art 30.Zona F3 di Parco Attrezzato	34
Art 31.Ambiti di pianificazione ambientale unitaria	36
Art 32.Zona G1 : spazi pubblici per attività collettive e verde pubblico	36
Art 33.Zona G2 : spazi pubblici riservati a parcheggi	37

Art 34. Zona G3: spazi riservati a verde privato	38
Art 34 BIS. Zona G4: spazi riservati a verde pubblico	38
Art 34 TER. Zona G5: spazi riservati a parcheggi e verde	38
Art 35.Zona H1 : attrezzature e servizi privati d' interesse locale	38
Art 36.Zona H2 : aree per attrezzature private d' interesse territoriale	39
Art 37.Zona H3 : aree per servizi e attrezzature tecnologiche	39
<b>PARTE TERZA</b>	<b>41</b>
<b>NORME PER LA VIABILITA' E LE INFRASTRUTTURE E SERVIZI RELATIVI ALLA MOBILITA'</b>	<b>41</b>
Art 38.Viabilità.	41
Art 39. Edifici ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale	41
Art 40.Parcheggi	42
Art 40 bis. Organizzazione dei parcheggi pubblici nelle aree a standard pubblico e loro determinazione	43
Art 40 ter. Requisiti tipologici dei parcheggi	44
Art 40 quater. Dotazioni di parcheggi pertinenziali	45
<b>PARTE QUARTA</b>	<b>49</b>
<b>Norme di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione della Legge Regionale 5 luglio 1999, n° 14.</b>	<b>49</b>
Art 41.Disposizione generali	49
Art 42.Definizione della superficie di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali	49
Art 43. Standard urbanistici per incentivare l'ammodernamento delle strutture di vendita esistenti	51
Art 44. Dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci	51
Art 45.Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.	52
Art 46.Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali	52
Art 47.Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela	53
Art 48.Aree per il carico e lo scarico delle merci	54
Art 49.Accessibilità	54
Art 50.Ammissibilità delle nuove strutture.	54
Art 51. Norme finali e transitorie relative alla Parte Quarta	55
<b>PARTE QUINTA</b>	<b>56</b>
<b>NORME RELATIVE AGLI STANDARD URBANISTICI E ALLA LORO MONETIZZAZIONE</b>	<b>56</b>
Art 52.Standard urbanistici	56
Art 53.Monetizzazione degli standard	56
<b>PARTE SESTA</b>	<b>57</b>
<b>NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI PER LA GESTIONE DEL PIANO.</b>	<b>57</b>
Art 54.Strumenti attuativi vigenti e misure di salvaguardia	57
Art 55.Istituzione del catasto urbanistico	57
Art 56.Particolari prescrizioni in materia edilizia	58
Art 57. Sistema dei crinali	58

Art 58. Viabilità storica	58
Art 59. Tutela degli assetti idraulici	58
Art 60. Tutela degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua	59
Art 61. Zone potenzialmente instabili e scarpate fluviali	59
Art 62 Rischio sismico	59
Art 63. Fasce di rispetto degli elettrodotti	60
Art 64. Fasce di rispetto cimiteriale	60
Art 65. Fattibilità geotecnica degli interventi	60
Art 66. Prescrizioni degli assetti idrogeologici	62
Art 67. Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso	62

## PARTE PRIMA

### NORME GENERALI

#### **Art 1. Significato e struttura delle Norme Tecniche d'attuazione.**

1. Queste Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) stabiliscono le modalità per l'applicazione concreta delle previsioni contenute nella Variante al PRG ; in particolare fissano i requisiti inderogabili per la sua attuazione. Tali disposizioni hanno valore prescrittivo, e definiscono le condizioni alle quali possono avvenire le trasformazioni del territorio, in relazione a:
  - dimensione e caratteristiche degli interventi;
  - destinazioni d'uso compatibili;
  - dotazione di aree pubbliche per standard ( zone F e G di PRG);
  - realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte degli operatori;
  - destinazione e configurazione delle aree inedificate.
2. Per quanto riguarda gli interventi che richiedono la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, la Variante al PRG ne stabilisce i contenuti, attraverso il documento n° F2 ("Prescrizioni per la redazione dei Piani Attuativi" ) che costituisce parte integrante delle norme, e che contiene le indicazioni operative per la redazione dei vari piani attuativi nei singoli settori individuati.
3. Per i casi di cui al punto precedente, il PRG detta inoltre norme e prescrizioni – discendenti dall' analisi di fattibilità geomorfologica - per quanto riguarda le modalità di intervento, le scelte localizzative ed i carichi ammissibili a cui attenersi nella redazione dei Piani Attuativi. Tali schede hanno carattere normativo, e sono contenute nei documenti inerenti alla Relazione geologica e a quella integrativa denominati "Relazione sulle aree di nuova previsione urbanistica. In sede attuativa potranno essere apportate modifiche marginali alle prescrizioni lì contenute, solo a seguito di specifiche indagini di dettaglio.
4. Particolari indicazioni sono inoltre fornite circa i materiali e le tecniche di lavorazione da usare negli interventi all' interno dei centri e nuclei storici, per il recupero del patrimonio storico/architettonico rurale sparso nel territorio, e più in generale del patrimonio edilizio delle campagne, e per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi in zona agricola. Tali indicazioni saranno contenute in appositi atti normativi da emanarsi<sup>1</sup>.
5. In caso di difformità tra i vari documenti grafici del Piano Regolatore hanno la prevalenza quelli a scala maggiore e, tra questi, quelli redatti su base catastale. In particolare, per quanto riguarda gli azionamenti, le tavole in scala 1:5000 su base aerofotogrammetrica (documenti della serie D2) hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la reciproca perimetrazione delle differenti zone agricole e l' individuazione delle zone di Parco classificate F3, mentre hanno valore indicativo di massima e di inquadramento generale per la perimetrazione delle aree urbane o di prevista urbanizzazione, per le quali fanno testo le indicazioni riportate su base catastale 1:2000 ( documenti della serie D3).

#### **Art 2. Documenti costituenti la Variante**

- Sono documenti costituenti la Variante i seguenti elaborati :
  - **Relazione illustrativa di sintesi (m)**
  - 1. Stato di fatto**
  - A. Documentazione relativa allo stato di fatto.**
  - A.1. Individuazione delle aree urbanizzate sc 1:10.000
  - A.2. Patrimonio storico culturale: consistenza e valorizzazione
  - A.2.1. L' insediamento accentrato sc. 1:25.000
  - A.2.2. L' insediamento sparso sc. 1:25.000
  - A.2.3. L' economia della terra. sc 1: 25.000
  - A 2.4. Gli itinerari turistici

<sup>1</sup> Vedi quanto previsto alla Parte Sesta "Norme transitorie e disposizioni finali per la gestione del piano".

- A.2.5. Relazione di sintesi
  - A.2.6. Allegati di documentazione
  - A.3. Indagine sulla evoluzione storica e sulla qualità del tessuto urbano sc 1:10.000
  - A.4. L'uso del suolo nelle aree urbane sc 1:10.000
  - A.5. Carta dei servizi sc. 1:10.000
  - A.6. Indagine sulle caratteristiche socio-economiche dell'area : Relazione
- C. Documentazione relativa alle condizioni botanico-vegetazionali.**
- C.1. Carta delle serie di vegetazione e degli elementi diffusi del paesaggio agrario sc. 1:10.000
  - C.2. Carta della valutazione della qualità ambientale sc. 1:10.000
  - C.4. Carta del paesaggio vegetale
  - C.4. Relazione sui caratteri della vegetazione
- 2. Progetto.**
- B. Documentazione relativa alle condizioni geologiche.**
- B.1. Carta geologica, geolitologica e tettonica sc. 1: 10.000
  - B.2'. Carta morfologica e della franosità sc. 1: 10.000
  - B.3. Carta idrologica sc. 1: 25.000
  - B.4. Relazione Geologica
- B.a Studio geologico e geomorfologico sul territorio comunale (maggio 2001)**
- 1. Relazione sulle nuove aree di previsione urbanistica
  - 2. Verifiche di stabilità – moduli di calcolo
  - 3. Sondaggi penetrometrici e stratigrafici
  - 4. Carta ubicazione sondaggi sc. 1:5000
  - 5. Carta della edificabilità sc. 1:5000
  - 6. Sezioni geolitologiche di dettaglio dalla A-A' alla E-E' sc. 1:500
  - 6.1 Sezioni geolitologiche di dettaglio dalla F-F' alla L-L' sc. 1:500
  - 6.2 Sezioni geolitologiche di dettaglio dalla M-M' alla R-R sc. 1:500
  - 6.3 Sezioni geolitologiche di dettaglio dalla S-S' alla Z-Z' sc. 1:500
  - 6.4 Sezioni idrauliche – verifiche sc. 1:500
- B.b Studio geologico e geomorfologico sul territorio comunale (settembre 2002)**
- A. Relazione illustrativa
  - B2'/1 Carta morfologica e idrologica sc. 1:10.000
  - B3/1 Carta di tutela idrogeologica sc. 1:10.000
  - B4 Carta di pericolosità sismico sc. 1:10.000
- B.c Studio di compatibilità sui nuovi interventi (febbraio 2003)**
- 1. Relazione tecnica
  - 2. Sondaggi penetrometrici e stratigrafici
  - 3. Tavole di PRG con ubicazione di nuove aree di edificabilità
  - 4. Sezioni geostratigrafiche – verifiche –
- Allegato 1 alla relazione geologica integrativa**
- D. Tavole di zonizzazione**
- D.1.m Sintesi schematica delle previsioni di Piano sc. 1:10.000
  - D.2.m Zonizzazione in scala 1:5.000 (D.2.m zonizzazione, D.2.1.m zonizzazione con perimetri di rilevanza urbanistica)
  - D.3.m Zonizzazione in scala 1:2.000 (D.3.1, D.3.2, D.3.3)
  - D.4.m Tavola indicante vincoli vari e perimetrazione da PTCP
- F. Elementi normativi**
- F1.m Norme tecniche d'attuazione
  - F2.m Prescrizioni per la redazione dei Piani Attuativi
  - F5. Criteri di gestione per la salvaguardia della vegetazione naturaliforme
  - F6. Criteri per la riqualificazione ecologica del territorio. Indirizzi e prescrizioni

### **Art 3. Ambiti di applicazione e possibilità di deroga.**

1. Le Norme regolano le procedure e le modalità per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni; per l'effettuazione diretta delle opere non soggette ai due regimi precedenti, per la redazione degli strumenti urbanistici.
2. Il presente PRG sostituisce in ogni sua parte ed elaborato ogni strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale e sue Varianti) vigente nel Comune di Morciano di Romagna ad esclusione delle varianti specifiche con iter in corso al momento della adozione cui la presente Variante si conforma, quali la Variante specifica adottata con atto del C.C. n. 53 del 10.07.2000, approvata dalla Provincia di Rimini con atto G.P. n. 41 del 05.02.2002, secondo le perimetrazioni indicate nelle tavole grafiche della serie D.
3. La presente Variante Generale e le sue Norme sono inderogabili, nel senso che ogni realizzazione difforme da quanto previsto o consentito deve essere oggetto di preventiva, specifica variante, secondo le procedure previste. Fanno eccezione i soli casi di deroga consentiti dalla legge.
4. Non costituiscono variante al PRG le rettifiche ai confini degli azzonamenti e dei Piani Attuativi che si rendano necessari per far coincidere il perimetro delle previsioni urbanistiche con quello delle proprietà catastalmente definite. A tal fine dovrà essere presentato il tipo mappale allegato all'atto di proprietà, risultante da frazionamenti approvati dall'UTE in data antecedente alla adozione del PRG. In ogni caso, questa rettifica potrà comportare aumenti della superficie fondiaria non superiori al 15% in caso di intervento edilizio diretto e al 6% di quella territoriale in caso di intervento subordinato a Piano Attuativo.  
  
In ogni caso tali modifiche non potranno comportare incrementi della capacità edificatoria calcolata sulla base degli indici e delle delimitazioni di zona contenuti nelle N.T.A. e nelle tavole della Variante generale e dovranno essere conformi con quanto disposto al successivo art. 55.
5. Inoltre non costituiscono variante al PRG le modifiche ai perimetri dei Piani Attuativi previsti negli elaborati di PRG che si rendessero opportuni in sede di redazione dei Piani attuativi, al fine di escludere aree già edificate o marginali rispetto alle finalità del Piano stesso. Tali rettifiche non potranno in ogni caso impegnare aree aventi superficie complessivamente superiore al 6% della superficie territoriale perimetrata negli elaborati di PRG. Il Piano Attuativo dovrà stabilire per tali aree il relativo regime urbanistico, escludendo la possibilità di nuova edificazione e disciplinando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### **Art 4. Modalità di attuazione del PRG.**

1. Il PRG si attua:
  - per intervento edilizio diretto;
  - per intervento edilizio diretto su unità minima di intervento;
  - per intervento edilizio diretto previa stipula di convenzione;
  - tramite preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto indicato nelle specifiche urbanistiche per ogni singolo settore ovvero attraverso procedure di concertazione se previste nelle schede del documento F.2.
2. L'intervento edilizio diretto è possibile in tutti i casi in cui non sono esplicitate differenti modalità attuative del PRG.
3. L'intervento edilizio diretto su unità minima di intervento riguarda le situazioni così normate dalla disciplina particolareggiata per le aree e gli edifici di impianto storico nei casi in cui è necessario ottenere l'unitarietà dell'intervento.  
L'intervento edilizio diretto su unità minima di intervento comporta che:
  - il progetto a base di concessione sia rispondente alle previsioni di PRG, e sia unitariamente esteso a tutto il perimetro dell'UMI stessa;
  - tale progetto sia controfirmato per accettazione da tutti i proprietari cointeressati all'unità minima; qualora l'intervento sia realizzato per stralci, sia definito un impegnativo programma temporale per il suo completamento;
  - i proprietari si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora carenti.
4. Si opera previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che può essere di iniziativa pubblica o privata nei casi di espansione dell'abitato, di trasformazione della struttura urbanistica



esistente e di nuove localizzazioni produttive o di servizio; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area indicata nei documenti di PRG, fatto salvo quanto indicato al precedente art. 3 punti 4 e 5. Gli operatori, singolarmente o riuniti in consorzio, sottoscrivono la convenzione, attraverso la quale questi si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale alla preventiva attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste. Si opera secondo quanto indicato nel documento F2 attraverso lo strumento della concertazione di cui all'art. 11 della Legge n° 241/1990, se previsto. Sono applicabili le disposizioni e le procedure di cui all' art. 23 della legge 17 agosto 1942, n° 1.150, sui comparti edificatori e secondo quanto previsto dagli artt. 20 e seguenti della L.R. n. 47/78 e ss.mm.

5. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica all' interno delle zone C saranno redatti dall' Amministrazione Comunale solo dopo aver approvato il Piano per l' Edilizia Economica e Popolare, secondo quanto previsto dalle relative disposizioni di legge, oppure dopo aver stabilito, con delibera consiliare motivata, l'insussistenza del relativo fabbisogno.
6. Non necessitano di approvazione di preventiva variante le modificazioni agli strumenti attuativi che, non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuendo la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione. Nel verificare la sussistenza di tale ultima condizione si dovrà specificatamente accertare:
  - che la modifica non riguardi l' assetto viario e la fruibilità degli spazi pubblici e di uso pubblico;
  - che restino omogenei, sotto il profilo tipologico gli ingombri degli edifici realizzati, sia relativamente alla superficie coperta, sia relativamente alle altezze;
  - che non siano modificate, in modo sostanziale, le caratteristiche architettoniche degli edifici, anche tenendo conto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche delle zone adiacenti.
7. Le opere ed edifici esistenti che contrastino con le previsioni della Variante al P.R.G. potranno subire soltanto trasformazioni che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ai soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nei casi in cui i documenti di PRG prevedano la demolizione dei manufatti, fino alla loro demolizione sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria.
8. Le opere ed edifici conformi alle previsioni della Variante al P.R.G. ma ricadenti in zone nelle quali l'attività edilizia è subordinata all' approvazione di strumento urbanistico attuativo possono essere sottoposti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento conservativo.

### **Art 5. Requisiti minimi per l'edificazione.**

1. Ove prevista dal PRG, l'edificazione è consentita per le aree dotate di opere di urbanizzazione o dove queste siano state programmate dall' Amministrazione Comunale secondo quanto indicato all' art. 31 Legge n° 1150/1942; in mancanza, l'edificazione è subordinata alla loro realizzazione, da parte degli operatori interessati. In quest' ultimo caso, le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente all' edificazione, completate prima dell' occupazione ed uso dell' edificato e le relative aree devono essere cedute, se richieste, all' Amministrazione Comunale. Della realizzazione di tali opere di urbanizzazione, e della loro cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie, da svincolarsi a collaudo favorevole acquisito.
2. Nelle zone soggette ad approvazione di piano attuativo, il rilascio delle concessioni ad edificare è subordinato alla preventiva acquisizione ed al collaudo delle opere di urbanizzazioni e di quelle relative alle aree di standards oggetto di cessione, fatte salve le documentate esigenze di cantiere. Queste ultime dovranno essere rappresentate in sede di richiesta della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, e risultare all' interno del dispositivo autorizzativo. E' possibile stabilire in convenzione un diverso scaglionamento nel tempo delle opere di urbanizzazione e rapportare a questo la modulazione del programma edilizio; in quest' ultimo caso saranno acquisite adeguate garanzie economiche e temporali, con le conseguenti, congrue penali.
3. Per quanto riguarda le opere connesse all'impianto di nuova vegetazione e la sistemazione alberata degli spazi a parco pubblico e condominiale, la facoltà di cui sopra non è consentita, ed all'atto del

rilascio della concessione ad edificare, dovrà essere preventivamente compiuta la messa a dimora delle nuove alberature e la configurazione generale degli spazi verdi - fatte salve le documentate esigenze di cantiere. Quest' ultime dovranno essere rappresentate in sede di richiesta della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, e risultare all' interno del dispositivo autorizzativo. Saranno inoltre fornite adeguate garanzie decennali per il perfetto attecchimento .

4. I Piani Attuativi indicano le caratteristiche ed i requisiti delle opere di urbanizzazione, e sono corredati di uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento; i relativi progetti esecutivi sono allegati alle convenzioni, le quali dovranno dare atto (sia in caso di strumento attuativo di iniziativa pubblica che di iniziativa privata) che le opere progettate e comunque necessarie per la completa urbanizzazione dell'area rimangono a completo carico degli operatori. Nel caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, i progetti delle opere di urbanizzazione sono redatti a cura dell' Amministrazione Comunale, e gli oneri relativi rimangono a carico degli operatori - così come gli obblighi di qualsiasi natura per la loro esecuzione.
5. Nei casi in cui il P.R.G. preveda contiguità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5dBA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L. n. 447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia cuscinetto inedificata non inferiore a ml. 20 o comunque di ampiezza ritenuta compatibile con le predette disposizioni di legge dai competenti Servizi AUSL-ARPA.

#### **Art 6. Destinazioni d'uso.**

1. Per le destinazioni d' uso valgono le indicazioni generali elencate ai punti seguenti, con l' avvertenza che le discipline particolareggiate per le zone A/cs di cui al successivo articolo 8 stabiliscono norme più specifiche, e quindi prevalenti.
2. Nelle zone A e B sono sempre ammissibili le destinazioni residenziali (abitative con le necessarie attrezzature condominiali, di vicinato e relativi servizi) e quelle connesse e con esse compatibili (quali: ricettive alberghiere, commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività bancarie, finanziarie e direzionali in genere, locali di spettacolo, studi professionali, uffici pubblici e privati, servizi ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico) che possono integrarsi armonicamente con la residenza, e con esclusione quindi di quelle a forte concorso di pubblico ai sensi della L.R. 35/1990. Attività artigianali, se di tipo compatibile con la residenza, sono consentite se svolte al piano terra (e relativi sotterranei) e primo, e se costituiscono unità produttive impegnanti superfici (per l' attività principale ed eventuali locali di deposito e proservizi con questa confinanti) non superiori a 300 metriquadri di Sn e che non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri (art. 216 del T.U.L.L.S.S. approvato con R.D. del 27.07.1934 n. 1265) di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe secondo quanto individuato nell'elenco aggiornato dal D.M. Sanità del 05.09.1994.
3. Per quanto riguarda le zone C1 e C2 di espansione residenziale, sono consentite le destinazioni residenziali e quelle connesse e con esse compatibili, secondo le indicazioni riportate al punto precedente. Tali destinazioni integrative potranno comunque impegnare non più del 40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento in caso di intervento diretto; oppure del dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico attuativo laddove prescritto; salvo differenti previsioni esplicitamente indicate nel documento F2.
4. Il PRG individua inoltre una serie di comparti in cui è previsto che gli interventi abbiano una specifica destinazione produttiva, che può essere per attività secondarie (industriale, artigianale), terziaria (commerciale, direzionale) o turistica. In questi casi, destinazioni ed attività differenti da quelle previste sono consentite fino al 30% della capacità insediativa di ogni singolo intervento, salvo differente previsione esplicitata nel documento F2 con esclusione della residenza che potrà essere presente solo per alloggi di custodia e comunque in conformità a quanto dispone l'art. 26 della L.R. n. 31/02.
5. Le aree non urbanizzate e di non prevista urbanizzazione sono dedicate alle attività produttive e residenziali collegate al settore primario, come specificato agli artt. 26, 27, 28, 29 e 30 e alle attività, e relative infrastrutture per l' articolazione del Parco Territoriale, secondo quanto indicato agli artt. 32 e 33.

6. Il cambio di destinazione d'uso è comunque oggetto di concessione e, per quanto riguarda gli standards pubblici, si applica quanto previsto dalle presenti norme o dalla legislazione vigente<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> In caso di diversità tra N.T.A. e legislazione vigente si applica sempre quanto richiede il quantitativo di dotazioni territoriali, salvo diverse disposizioni specifiche del P.R.G..

## PARTE SECONDA

### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

#### **Art 7. Individuazione delle zone territoriali omogenee**

1. Il territorio del Comune è articolato secondo la seguente classificazione:

- **zona A/cs**: Centri urbani di formazione storica
- **zona A/is**: Edifici isolati di valore storico/ambientale
- **zona B1**: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale
- **zona B2**: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale;
- **zona E-0**: Edifici sparsi nel territorio rurale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale
- **zona B3**: Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale
- **zona B4**: Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente
- **zona B5**: Interventi di ristrutturazione urbanistica
- **zona B6**: Aree di Tipo turistico sottoposte a Piano Attuativo
- **zona C1**: Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo
- **zona C2**: Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto
- **zona D1**: aree produttive disciplinate da Piano attuativo
- **zona D2**: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria)
- **zona D3**: aree produttive esistenti di tipo terziario (commercio e direzionale)
- **zona D4**: aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana
- **zona D5**: aree speciale per la distribuzione dei carburanti
- **zona D/III**: aree produttive di nuovo impianto di tipo terziario sottoposte a Piano Attuativo
- **zona E2**: aree agricole in contesti di interesse ambientale e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
- **zona E3**: aree agricole periurbane
- **zona F1**: aree per attrezzature pubbliche per l'istruzione
- **zona F2**: aree per attrezzature pubbliche assistenziali, sanitarie e ospedaliere
- **zona F3**: aree per parchi attrezzati
- **zona G1**: spazi pubblici riservati alle attività collettive e al verde attrezzato
- **zona G2**: spazi pubblici riservati a parcheggi
- **zona G3**: spazi riservati a verde privato
- **zona G4**: spazi riservati a verde pubblico
- **zona H1**: aree per servizi e attrezzature private d'interesse locale
- **zona H2**: aree per servizi e attrezzature private d'interesse territoriale
- **zona H3**: aree per servizi e attrezzature tecnologiche

2. Tali zone sono cartografate negli elaborati di PRG e per esse si applicano le disposizioni dei successivi articoli.

#### **Art 8. Zona A/cs : Centri urbani di formazione storica**

1. Le zone così individuate rappresentano i centri storici del territorio, tutt'ora riconoscibili in quanto hanno mantenuto gli elementi caratterizzanti l'impianto urbano originario, anche se con trasformazioni, a volte radicali, nella configurazione architettonica dei singoli edifici.
2. L'intervento edilizio all'interno di tali zone A/cs è disciplinato dalla normativa vigente, che si intende qui integralmente richiamata (Disciplina Particolareggiata del P.R.G. vigente, approvata con deliberazione

della Giunta Regionale n. 1746 del 19.03.1985 relativamente al solo Centro Storico di Morciano di Romagna Capoluogo, zona A/cs (A) di PRG, costituita dai seguenti elaborati grafici:

- TAV. 1: Normativa Tecnica di Attuazione (tale normativa viene allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione quale parte integrante e sostanziale)
  - TAV. 2: Progetto – Classificazione degli edifici nel Centro Storico scala 1:1000
  - TAV. 3: Progetto – Destinazione d'uso degli edifici nel Centro Storico scala 1:1000
3. La destinazione d' uso è residenziale, secondo quanto indicato al precedente art. 6 punto 2, salvo le più restrittive indicazioni contenute nelle singole discipline particolareggiate. E' comunque sempre consentita, anche se non prevista dalle normative particolareggiate richiamate al punto precedente, la modifica delle destinazioni d' uso esistenti al fine di destinare gli edifici, in tutto o in parte, ad attività ricettive e pubblici uffici ed esercizi.
  4. Si opera per intervento edilizio diretto.

### **Art 9. Zona A/is : Edifici isolati di valore storico/ambientale e loro intorno significativo**

1. Il PRG individua negli elaborati di PRG, tavole serie D2/D3, gli edifici ed i manufatti isolati che rivestono valore storico-culturale.
2. Per tali edifici sono consentiti gli interventi di recupero indicati all' art. 36 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, che risultino finalizzati a valorizzare e mettere in luce le strutture edilizie originarie, in modo da consentire una armonica integrazione con l'aggiornamento delle destinazioni, che potranno essere residenziali, ricettive o di servizio.
3. Negli elaborati di PRG serie D, tali edifici sono individuati con una specifica simbologia, e organizzati secondo una duplice classificazione:
  - A/is.1 (riquadro a doppia riga), e cioè edifici per i quali sono consentiti gli interventi di recupero di cui all' art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.1, Restauro e risanamento conservativo tipo A e lettera A2.3, Ripristino tipologico ;
  - A/is.2 (riquadro a una riga), e cioè edifici per i quali sono consentiti gli interventi di recupero di cui all' art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2, Restauro e risanamento conservativo tipo B e lettera A2.3, Ripristino tipologico.
4. Negli elaborati di PRG tali edifici e manufatti sono segnalati con una simbologia che non ha valore di delimitazione territoriale, ma solo di individuazione. Al fine di garantire una armonica presenza di tali edifici nel loro contesto ambientale, è istituita un' area di rispetto attorno a tali edifici di 100 metri all' interno della quale è vietata ogni costruzione di manufatti di qualsiasi genere e funzione, anche in precario. In tale area di rispetto sono obbligatori gli interventi di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale. Tale area di rispetto non ricomprende zonizzazioni diverse da quelle su cui insiste il fabbricato classificato in A/is (agricole e parco attrezzato) e nel caso in cui tali fabbricati si trovino all'interno del territorio urbanizzato.
5. Vale quanto indicato al precedente art. 1, comma 5.

### **Art 10. Zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale**

1. Si tratta di isolati che costituiscono l'ossatura urbana recente, prevalentemente saturi ma con significative porzioni di territorio urbanizzato ancora inedificato. In queste zone è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq; per ogni metroquadrato di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 2., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Non sono ammessi accorpamenti di superfici a meno che ciò si renda indispensabile per integrare aree che non raggiungano l'unità minima di intervento, prevista in mq. **500**. Tali accorpamenti sono ammessi anche nel caso di aree appartenenti a destinazioni residenziali diverse tra loro: in questo caso è possibile procedere con un piano esteso sull'intera area, nel rispetto degli indici edificatori riferiti a ciascuna sottozona. Da tale accorpamento non è possibile individuare, successivamente, più unità minime di intervento. Le tavole di PRG possono individuare, in relazione a situazioni esistenti, l'unità minima di intervento così come cartografata.
2. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PRG risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.i.. Qualora sia destinata ad altri usi dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all'art. 2 della l. 122/89 risulti soddisfatto per la quota relativa all'ampliamento. Tale ampliamento non dovrà comportare unità abitative di dimensione inferiore a 50 mq. di Su ad esclusione di una sempre ammessa, superare comunque l'altezza massima indicata al punto 9 e modificare gli allineamenti esistenti prevalenti, fermo restando quanto disposto dal DM 1444/68 in materia di pareti finestrate.
3. La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'UTE in data successiva a quella dell'adozione del presente PRG/V. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con un intervento di nuova costruzione o di ampliamento in applicazione dell'indice di cui al punto 1.
4. L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
5. Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all'art. 6, punto 2.
6. In caso di demolizione e ricostruzione si applica l'indice di utilizzazione fondiaria indicato al punto 1; oppure, se più favorevole, è ammessa la ricostruzione del volume preesistente, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita, e purché vengano rispettati i limiti volumetrici di cui all'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968.
7. Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è facoltà dell'Amministrazione richiedere, al posto della cessione delle aree per standards di parcheggio pubblico di cui all'art. 37 della Legge 7/12/1978, n°47, e successive modifiche, 3° comma, la loro monetizzazione, secondo quanto indicato all'art. 46 stessa legge, 9° comma; da tale facoltà sono esclusi gli interventi indicati al successivo art. 31 punto 3, per i quali si applica quanto lì previsto.
8. Gli edifici di nuova costruzione dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente ovvero a questa collegata con tronchi stradali d'uso pubblico aventi larghezza minima pari a dieci metri, da realizzarsi a cura e spese degli operatori interessati previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà prevedere l'assunzione di ogni onere per le opere di urbanizzazione eventualmente carenti. Della realizzazione di tali opere e della loro eventuale cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie. Sono vietati accessi dalle aree a parcheggio pubblico e dalle aree G. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico (nella quantità di 5 mq/abitante negli interventi di nuova costruzione) ed i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.

9. L' altezza massima delle fronti (Hf) per gli interventi edilizi è fissata in ml. 9,50.
10. Per quanto riguarda gli edifici che ospitano in maniera monofunzionale attività produttive artigianali ed industriali, è prevista la loro demolizione e ricostruzione a destinazione residenziale nel rispetto dell' indice e degli altri parametri di zona. Fino a tale intervento, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale obbligo non si applica alle attività artigianali indicate all' art. 6 comma 2.
11. Per la nuova edificazione e gli ampliamenti di cui ai punti precedenti valgono per i distacchi i seguenti valori minimi:
  - distacchi dai confini di proprietà e di zona (D1): 5 metri. E' possibile la costruzione a confine previo accordo tra le proprietà confinanti e nei casi di preesistenti cortine lungo strada. Tale accordo dovrà essere registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini.
  - distacchi dalle strade (D1): 5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada). Distanze minori sono consentite per costruzioni a cortina su allineamenti preesistenti.
  - Distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
12. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti, salvo più restrittive indicazioni del R.E., non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi sul lato interno del lotto. Per il tipo di essenza da mettere a dimora si fa riferimento alle tabelle allegate al documento F.6.
13. Per le aree di zona B1 evidenziate con un asterisco (\*) nelle tavole grafiche di PRG (Area 0.6 nell'indagine geologica integrativa), ricadenti in uno degli scenari di amplificazione sismica riportati nella tav. B4 allegata all'indagine geologica, è prescritta l'applicazione, in fase esecutiva, delle disposizioni riportate nella legenda della tavola medesima relative a quello scenario, oltre a quanto indicato nella scheda di fattibilità appositamente predisposta dal geologo.
14. **L'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree evidenziate con la sigla B1/b che ricadono nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda come cartografate nella Tavola D del PTCP è subordinata al rispetto della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, relativamente alle misure da adottare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica.**

***Art 11. Zona B2 : Aree urbane di completamento destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.***

1. Si tratta di lotti edificati in aree significative dal punto di vista ambientale per la vicinanza di particolari categorie del paesaggio (corsi d' acqua, aree boscate, crinali) oppure dotate di un particolare corredo arboreo delle pertinenze (giardino / parco), da tutelare. In queste aree è tassativo il mantenimento ed il restauro del verde esistente.
2. Per gli edifici esistenti in tali zone, è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.i.. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all' art. 2 legge n° 122/89, risulti soddisfatto (sia per la quota relativa al fabbricato preesistente, sia per quella afferente all' ampliamento). Tale ampliamento non dovrà comportare unità abitative di dimensione inferiore a 50 mq di Su ad esclusione di una sempre ammessa, aumenti delle altezze massime dei fronti dell'unità immobiliare superiori a mt. 7,50, fatte salve le altezze preesistenti, e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada. L'ampliamento di cui trattasi potrà essere autorizzato solo se non comporta un significativo danneggiamento al corredo arboreo esistente. Si opera per intervento edilizio diretto ovvero mediante piano urbanistico attuativo. E' ammesso il raggiungimento complessivo di una Snr pari a 0,4 mq/mq di Superficie utile (Su).

3. Nei casi individuati nelle tavole D di PRG, sono consentiti i soli interventi manutentivi e quelli di restauro e risanamento conservativo (di cui all' art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2), con divieto di ampliamento. Si applicano in questi casi le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 1, comma 5.
4. L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
5. Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all' art. 6, punto 2.
6. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, ad esclusione dei manufatti indicati al precedente punto 3, per i quali si applicano le disposizioni lì indicate. La ricostruzione può avvenire entro i limiti della volumetria legittima demolita, rispettando l'altezza massima dei fronti dell'unità immobiliare non superiore a mt. 7,50, fatte salve altezze persistenti, e riduzione dei distacchi minimi stradali preesistenti, nel rispetto della normativa di R.E. e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 ovvero 10 metri, quale distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Può essere presentato, ai sensi del precedente comma 2, un piano urbanistico attuativo al fine della riduzione delle distanze dai confini di proprietà, nel rispetto della sopracitata normativa di Regolamento Edilizio, e per l'utilizzazione dell'incremento una tantum del 20% di cui al comma 2. La ricostruzione di cui trattasi potrà essere autorizzata solo se non comporta taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente ovvero, se la parziale rimozione risultasse necessaria, su specifica documentazione asseverata firmata, oltre che dal progettista e dal direttore dei lavori (se nominato) da un esperto in materie botaniche che preveda comunque interventi sostitutivi nel rispetto delle norme di R.E..
7. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico ed i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.
8. Nella porzione di zona B2, indicata con la lettera "B" nelle tavole grafiche e ricadente all'interno della perimetrazione dei terrazzi idraulicamente connessi all'alveo dell'integrazione al PAI, la sua attuazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 4.2 lett. a) delle Norme del Piano stralcio come integrate.
9. Nell'area B2 individuata con la sigla "B2/a" l'intervento edilizio dovrà avvenire mediante presentazione di un progetto unitario. L'eventuale demolizione con ricostruzione dovrà avvenire sulla esistente area di sedime. L'eventuale ampliamento del 20% previsto per le zone B2 potrà essere utilizzato mediante sopraelevazione e non ampliamento in orizzontale.

**L'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree evidenziate con la sigla B2/a che ricadono nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda come cartografate nella Tavola D del PTCP è subordinata al rispetto della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, relativamente alle misure da adottare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica.**

**Lo sbancamento del terreno in scarpata andrà protetto da opere di sostegno non provvisorie, dimensionate alle spinte attive del terreno, le cui fondazioni dovranno essere impostate sui terreni compatti del substrato. Le fondazioni del nuovo manufatto in previsione dovranno essere su pali attestati nei terreni coesivi del substrato formazionale. Andrà effettuata una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, che dovranno essere intercettate e smaltite verso valle e dovrà realizzarsi un drenaggio a tergo dell'opera di sostegno e degli scantinati.**

10. Nell'area individuata con la sigla "B2/b" l'intervento edilizio da attuarsi secondo le norme del presente articolo, sulle due unità edilizie interessate, potrà avvenire solo dopo il trasferimento o la chiusura dell'attuale attività commerciale di materiali per l'edilizia e di altra attività commerciale o artigianale, queste ultime se e in quanto incompatibili con la residenza, come richiamato al precedente comma 5, con gli usi ammessi della zona B2. Fino a tale momento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Nel caso di intervento edilizio ammesso dal presente comma la prospiciente area G2 dovrà essere sistemata e ceduta gratuitamente al Comune, quale quota parte e in via prioritaria, nell'ambito degli standard urbanistici previsti.



### **Art. 11 BIS Zona E-0 - Edifici sparsi nel territorio rurale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale**

1. Si tratta di edifici sparsi nel territorio rurale in aree significative dal punto di vista ambientale per la vicinanza di particolari categorie del paesaggio (corsi d'acqua, aree boscate, crinali) oppure dotate di un particolare corredo arboreo delle pertinenze (giardino / parco), da tutelare. In queste aree è tassativo il mantenimento ed il restauro del verde esistente.
2. Per gli edifici esistenti in tali zone, è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.i.. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all' art. 2 legge n° 122/89, risulti soddisfatto (sia per la quota relativa al fabbricato preesistente, sia per quella afferente all' ampliamento). Tale ampliamento non dovrà comportare unità abitative di dimensione inferiore a 58 mq. di Su, **umenti delle altezze massime dei fronti dell'unità immobiliare superiori a mt. 7,50, fatte salve le altezze presistenti**, e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada. L'ampliamento di cui trattasi potrà essere autorizzato solo se non comporta danneggiamento al corredo arboreo esistente. Si opera per intervento edilizio diretto. E' ammesso il raggiungimento complessivo di una Snr pari a 0,3 mq/mq si Superficie utile (Su).
3. Nei casi individuati nelle tavole D di PRG, sono consentiti i soli interventi manutentivi e quelli di restauro e risanamento conservativo (di cui all' art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2), con divieto di ampliamento. Si applicano in questi casi le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 1, comma 5.
4. L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
5. Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all' art. 6, punto 2.
6. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, ad esclusione dei manufatti indicati al precedente punto 3, per i quali si applicano le disposizioni lì indicate. La ricostruzione può avvenire entro i limiti della volumetria legittima demolita, rispettando l'altezza massima dei fronti dell'unità immobiliare non superiore a mt. 7,50, fatte salve altezze presistenti, e riduzione dei distacchi minimi stradali preesistenti, nel rispetto della normativa di R.E. e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 ovvero 10 metri, quale distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La ricostruzione di cui trattasi potrà essere autorizzata solo se non comporta taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente ovvero, se la parziale rimozione risultasse necessaria, su specifica documentazione asseverata firmata, oltre che dal progettista e dal direttore dei lavori (se nominato) da un esperto in materie botaniche che preveda comunque interventi sostitutivi nel rispetto delle norme di R.E..
7. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico ed i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.

### **Art 12. Zona B3 : Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale**

1. Sono classificati in zona B3 i lotti edificati o liberi di completamento che, pur trovandosi in località edificate, siano posizionate territorialmente in aree delicate dal punto di vista ambientale o paesaggistico. In queste aree è prescritta la tutela del corredo arboreo delle pertinenze e il potenziamento della stesso, contestualmente all'intervento edilizio. In queste aree è consentito l'intervento edilizio a bassa densità secondo le prescrizioni del presente articolo.
2. Il PRG prevede che tali interventi possano articolarsi in più compiute strutture insediative mediante interventi di infrastrutturazione e completamento; le destinazioni d'uso ammesse saranno quindi quelle residenziali con le relative attività integrative di cui all'art. 6 comma 2.
3. In queste zone si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,2 mq/mq comprensivo della Su esistente, applicabile solo su una superficie fondiaria massima di mq. 1000, con conseguente possibilità di

edificare una Su massima di 200 mq di Su in ogni unità di intervento come delimitato dalla cartografia di piano. Non sono ammessi frazionamenti rispetto a quanto ivi individuato, altezza massima delle fronti (Hf) pari a ml 6,50, con rapporto di copertura massimo  $Q=30\%$ , e con tipologia costruttiva che preveda non più di due unità immobiliari. Le due unità immobiliari possono essere realizzate in un unico edificio o in due edifici distinti aventi una unità immobiliare ciascuno. L'intervento dovrà, in ogni caso, essere esteso all'unità di intervento così come delimitata dalla cartografia di piano, pertanto dovrà essere richiesto un unico titolo autorizzatorio. L'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari 0,1 mq/mq per le parti della Sf compresa nel settore di vincolo stradale. Per ogni metroquadrato di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,3 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 4., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Si opera per intervento edilizio diretto.

4. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PRG risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su).
5. La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'UTE in data successiva a quella dell'adozione del presente PRG. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l'intervento di costruzione di cui al punto 3.
6. Per le pertinenze eventualmente presenti all'interno delle zone B3 è consentito il recupero con trasformazione, o la demolizione con ricostruzione, con le destinazioni e gli indici indicati ai punti precedenti.
7. Per i soli edifici residenziali, in caso di demolizione e ricostruzione è ammessa, in alternativa all'applicazione dell'indice fondiario indicato al punto 4, la ricostruzione della volumetria legittima demolita, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita.
8. Gli edifici di nuova costruzione dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente ovvero a questa collegata con tronchi stradali d'uso pubblico aventi almeno le caratteristiche minime di sicurezza previste dalle normative vigenti, da realizzarsi a cura e spese degli operatori interessati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Tale impegno dovrà altresì prevedere l'assunzione di ogni altro onere inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
9. Per le aree soggette alla presente normativa individuate in ambiti sensibili da un punto di vista ambientale e oggetto di particolari previsioni cartografiche di Piano, il soggetto attuatore dell'intervento dovrà, per il tramite di apposito atto unilaterale d'obbligo preliminarmente alla realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti, cedere gratuitamente al Comune le aree di interesse pubblico (G), così come prescritte dalla zonizzazione di Piano. Gli edifici di nuova costruzione realizzati in tali ambiti dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente ovvero a questa collegata con tronchi stradali d'uso pubblico aventi larghezza minima pari a dieci metri, da realizzarsi a cura e spese degli operatori interessati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
10. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di cui ai punti precedenti dovranno osservare le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
11. Relativamente al comparto B3 (Area A.1 nell'indagine geologica – lotto su Via Panoramica – Zona Calagianni – vds. All. "B" atto C.C. n. 47/2004), preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico; eventuali sbanchi e riporti di terreno dovranno essere salvaguardati da opere di sostegno. Il tutto al fine di non alterare l'equilibrio geomorfologico del versante sul quale il comparto è attestato.
12. Relativamente ai comparti B3 (Area A.2 nell'indagine geologica – lotti su zona Via Cà Fabbro – vds. All. "C" atto C.C. n. 47/2004), preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e di sottosuolo al fine di non alterare l'equilibrio geomorfologico del versante sul quale i comparti sono attestati.

13. Relativamente all'area B3 indicata con la lettera "D" nelle tavole grafiche tenuto conto che è di fatto posta in adiacenza di zone potenzialmente critiche sotto l'aspetto ambientale, in fase di attuazione delle previsioni si dovrà prestare particolare attenzione a tali criticità e si dovrà verificare la necessità di mettere in atto eventuali opere di mitigazione atte a limitare eventuali ricadute ambientali negative.
14. **L'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree evidenziate con la sigla B2/a che ricadono nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda come cartografate nella Tavola D del PTCP è subordinata al rispetto della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, relativamente alle misure da adottare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica.**

### ***Art 13. Zona B4 : Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente***

1. Sono classificate B4 le zone residenziali urbane disciplinate da uno strumento urbanistico attuativo definitivamente approvato ai sensi della Legge Regionale n° 47/1978. Per tali zone rimane valido quanto previsto in detti strumenti .
2. Al completamento dei piani attuativi di cui al precedente punto 1, per gli edifici realizzati sono possibili tutti gli interventi manutentivi, quelli di risanamento e di ristrutturazione edilizia; non sono ammessi interventi che modifichino i volumi, e le superfici lorde totali fuori terra. I cambi di destinazione d'uso sono sempre consentiti nell'ambito della stessa categoria funzionale e nel rispetto delle normative esistenti ovvero tramite presentazione di apposito titolo abilitativo nell'ambito di categoria funzionale differente, previa acquisizione di parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovrà essere in ogni caso verificata la compatibilità urbanistica delle attività ammesse e la loro coerenza con la Zonizzazione Acustica Comunale.  
In sede di presentazione del progetto urbanistico / edilizio, per gli interventi definiti dalla L. 447/95 e dalla L.R. 15/2001 dovrà essere redatto, secondo i criteri dettati dalla D.G.R. 673/2004, specifica Valutazione previsionale di clima acustico e/o Documentazione di impatto acustico, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti.  
Dovrà essere in ogni caso verificata l'eventuale presenza di linee elettriche, cabine di trasformazione e stazioni radiobase (SRB) nell'area oggetti di variante / in progetto e quindi:
  - per elettrodotti e cabine elettriche, calcolare le D.P.A. (Distanze di Prima Approssimazione) ove previste, ai sensi del D.P.C.M. 08/07/03 e D.M. 29/08/08, al fine di verificare l'ammissibilità degli usi previsti, l'esclusione di presenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere all'interno delle stesse D.P.A., nonché verificare il rispetto dalla normativa vigente;
  - per le SRB, verificare il rispetto dei limiti previsti di cui alla Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 e relativi provvedimenti di attuazione.
3. Per i soli interventi disciplinati da Piano per l' Edilizia Economica e Popolare sono consentiti i cambi di destinazione d' uso che aumentano le destinazioni d' uso residenziali.
4. Allo scadere dei termini previsti dai Piani Attuativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e nel caso non sia stato effettuato il relativo collaudo da parte degli Organi competenti, ogni nuova edificazione prevista dallo strumento attuativo potrà essere autorizzata solo dopo il conseguimento della certificazione del collaudo stesso.
5. L'aera indicata come deposito eluvio colluviale e antropico nelle Tav. D.3.1.m e D.3.2.m del PRG come integrata dalla Delibera di C.C. n. 7 del 18.02.2020 è assoggettata alle prescrizioni di cui all'art. 4.1 comma 12 delle NTA del PTCP vigente.
6. Per gli interventi sull'aera indicata come deposito eluvio colluviale e antropico nelle Tav. D.3.1.m e D.3.2.m del PRG come integrata dalla Delibera di C.C. n. 7 del 18.02.2020, dovranno essere verificati i seguenti elementi di compatibilità ambientale:
  - a. in sede di presentazione dell'istanza di titolo abilitativo, per gli interventi definiti dalla L. 447/95 e dalla L.R. 15/2001 redigere, secondo i criteri dettati dalla D.G.R. 673/2004, specifica valutazione previsionale di clima acustico e/o documentazione di impatto acustico, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti;

- b. verificare l'eventuale presenza di linee elettriche, cabine di trasformazione e stazioni radio – base (SRB) nell'area oggetto di intervento e quindi:
  - I. per elettrodotti e cabine elettriche, calcolare la D.P.A. (Distanza di Prima Approssimazione) ove previste, ai sensi del D.P.C.M. 08/07/03 e D.M. 29/05/08, al fine di verificare l'ammissibilità degli usi previsti, l'esclusione di presenza di persone superiore alle quattro (4) ore giornaliere all'interno delle stesse D.P.A., nonché verificare il rispetto della normativa vigente;
  - II. per le SRB, verificare il rispetto dei limiti previsti di cui alla Legge n. 36 del 22 Febbraio 2001 e relativi provvedimenti di attuazione.

#### **Art 14. Zona B5 : Isolati soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Si tratta di isolati urbanizzati - a volte approssimativamente - caratterizzati da elementi di notevole inefficienza, con edifici residenziali o produttivi obsoleti, e con frammistione dannosa di attività incompatibili. In questi casi è previsto un intervento di rinnovo urbano mediante ristrutturazione urbanistica.
2. L' obiettivo del PRG è quello di consentire ed orientare tali operazioni di rinnovo, e contemporaneamente di avviare - al fine di riqualificare la residenza - una graduale, progressiva delocalizzazione degli impianti produttivi, laddove presenti, in altre aree a specifica destinazione, che nell' ambito della variante stessa l'Amministrazione prevede. Gli interventi di cui al presente articolo sono perimetrati nelle tavole di Piano; il Piano Attuativo dovrà essere unitariamente esteso all'intero perimetro individuato negli elaborati della Variante e redatto in conformità alla prescrizioni contenute nel documentato F2. Il Piano attuativo fisserà, nell' ambito dei massimali stabiliti dal documento F2 per ogni settore, limiti inderogabili di densità fondiaria non superiori a quanto stabilito all'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968.
3. Fino all' approvazione del Piano Attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio.
4. Per le destinazioni d'uso si fa riferimento alle indicazioni contenute nel documento F2.
5. Gli interventi da attuarsi nelle aree previste dalla Amministrazione Comunale, di cui al precedente punto 2, devono realizzarsi attraverso idonei strumenti giuridici di concertazione tra Comune e parte privata, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 della Legge n° 241/1990 e da eventuale normativa di settore.
6. gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al reperimento per intero degli standard previsti dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000 salvo quanto diversamente specificato nelle apposite schede.
7. Gli impianti produttivi, oggetto di delocalizzazione, potranno procedere all'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica secondo la specifica scheda prescrittiva, solo qualora sia stata sottoscritta la convenzione urbanistica, ai sensi di quanto disposto al successivo art. 18 ovvero qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento di aree disponibili per la delocalizzazione nell'ambito dell'area appositamente individuata allo scopo dal PRG. Tale comma si applica esclusivamente alle sottozone di cui alle schede m1,m19, m23.

**Art 14 BIS. Zona B6: Aree di tipo turistico sottoposte a Piano Attuativo**

1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono le aree di nuova edificazione a destinazione specialistica turistico – alberghiero, con possibilità di destinare parte della superficie utile realizzata ad uso residenziale per i proprietari del complesso, fino ad un massimo di 150 mq. di Su.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono perimetrati nelle tavole di Piano. Si interviene attraverso la redazione di un Piano Attuativo che dovrà essere esteso a tutto il perimetro individuato negli elaborati di P.R.G. e redatto in conformità alle prescrizioni contenute nella relativa scheda attuativa prevista nel documento F.2.
3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente.
4. Per le destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento alle indicazioni contenute nella scheda attuativa del documento F.2.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al reperimento per intero degli standard urbanistici previsti dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000, salvo quanto diversamente specificato nelle apposite schede attuative del documento F.2.

### **Art 15. Zona C1: Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo**

1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono le aree di nuova edificazione urbana a destinazione prevalentemente residenziale. Gli usi consentiti in tali aree sono quindi quelli residenziali con le attività connesse, secondo quanto previsto al precedente art. 6 punto 3, salvo diverse e più precise indicazioni contenute nel documento F2
2. L' intervento in queste aree è consentito dopo l' approvazione dello strumento attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata secondo quanto indicato nel documentato F2. Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità alla prescrizioni contenute in tale documento, e dovrà contenere una specifica analisi del sistema infrastrutturale (in particolare: approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue) di servizio all' area, con progettazione degli elementi di integrazione e supporto alla nuova urbanizzazione, che resteranno a carico degli operatori anche se esterni al perimetro di intervento.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono perimetrati nelle tavole di Piano; il Piano Attuativo dovrà essere unitariamente esteso all' intero perimetro individuato negli elaborati della Variante.
4. Qualora i parcheggi previsti all'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n° 765, e successive modifiche, siano realizzati in ambienti interrati, la relativa superficie non partecipa al dimensionamento urbanistico dell' intervento.
5. Per i fabbricati esistenti, ricompresi nella perimetrazione di cui al presente articolo, fino alla data di approvazione dello strumento attuativo, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, resaturo e risanamento conservativo.

### **Art 16. Regime di utilizzazione delle zone C1**

1. La potenzialità edificatoria prevista nelle zone di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo C1 è riservata ad interventi privati nella misura specificata nelle schede di cui al documento F2 relative ai singoli comparti, salvo diverse disposizioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o di altri provvedimenti a questo equiparabili.
2. La superficie del comparto non impegnata dalla Sf di pertinenza degli interventi privati deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alla quota dovuta in quanto standard urbanistico, e sarà da questa utilizzabile per la realizzazione di servizi o insediamenti di pubblica utilità, nel rispetto della potenzialità edificatoria complessivamente definita per ciascun comparto nelle schede di cui al documento F2.
3. Qualora una parte del comparto venga acquisita dall'Amministrazione Comunale mediante esproprio, la potenzialità edificatoria per interventi privati va calcolata sulla parte non espropriata.
4. Qualora all'interno dei comparti siano state individuate le zone G, queste costituiscono le aree di standard obbligatori da cedere al Comune in sede di attuazione.
5. Al fine di promuovere iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, tra cui il soddisfacimento dell'edilizia economico popolare, in tutte le nuove zone di espansione C1, aventi superficie territoriale maggiore di mq. 5.000, è previsto un indice di utilizzazione territoriale dello 0,05 mq/mq aggiuntivo, rispetto a quello delle relative schede che dovrà essere riservato al Comune. Le convenzioni urbanistiche, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 3 e 18 della L.R. 20/2000, stabiliranno le eventuali modalità attuative da parte dell'operatore privato o del Comune, applicando lo scomputo dai contributi concessori di cui all'art. 5 della L. n. 10/1977, ai sensi del comma 4 dell'Art. A-26 della L.R. n. 20/2000.
6. Nell'ambito delle aree da cedersi all'Amministrazione Comunale, lo strumento attuativo e la relativa convenzione individueranno la quota parte da riservarsi e sistemarsi a cura e spese della proprietà per opere di urbanizzazione primaria, nonché per i servizi pubblici e sociali rappresentati da verde pubblico

e verde pubblico attrezzato, attrezzature prescolastiche e scolastiche dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune di tipo civile e religioso, parcheggi pubblici o per interenti comunque di interesse generale. Salvo diverse disposizioni delle schede del documento F2 relative ai singoli comparti, le aree di concentrazione dell'edificazione individuate nelle planimetrie di P.R.G. possono subire modeste variazioni di conformazione planimetrica da parte dello strumento attuativo, senza incremento della relativa superficie complessiva.

7. Nell'ambito delle aree di espansione "C1" aventi superficie territoriale maggiore di mq. 5.000 e indice di utilizzazione territoriale uguale o inferiore a 0,30 mq/mq è previsto, nel dimensionamento del Piano, la possibilità di un incremento dell'edificabilità (Ut), indicata nella scheda attuativa, fino ad un massimo del 30% finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica o di interesse generale a cura della proprietà privata previa autorizzazione del Comune, secondo le seguenti modalità:
  - Il soggetto attuatore titolato alla presentazione del Pua, prima della sua presentazione, chiede al Comune l'autorizzazione ad utilizzare un bonus edificatorio e da realizzarsi nell'ambito del comparto di riferimento;
  - Sulla ammissibilità della domanda si esprime la Giunta comunale la quale, in caso di accettazione, individua l'opera pubblica che si rende necessaria sul territorio comunale con priorità a quelle incluse nel piano triennale dei lavori pubblici;
  - Il soggetto attuatore presenta quindi nel termine massimo di 120 giorni dalla comunicazione del comune il progetto preliminare dell'opera pubblica indicata dall'Amministrazione comunale;
  - La giunta comunale esprime il proprio parere in merito a tale progetto preliminare e, se approvato, autorizza la presentazione del PUA e del progetto definitivo dell'opera pubblica;
  - Contestualmente al Pua il soggetto attuatore presenta quindi la progettazione definitiva dell'opera pubblica o di interesse generale individuata. Spetta all'ufficio tecnico competente in materia di lavori pubblici certificare, con apposita relazione, la congruità economica dei costi previsti dal progetto presentato. Trovano applicazione le norme in materia di lavori pubblici.
  - Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune ed il soggetto privato dovranno essere avviati i lavori inerenti l'opera pubblica, previa approvazione del progetto esecutivo a cura del responsabile dell'ufficio tecnico competente in materia di lavori pubblici. La convenzione urbanistica disciplinerà nel dettaglio i tempi per la esecuzione dei lavori, le modalità attuative, le penalità, ecc.
  - Il bonus edificatorio assume carattere di perequazione urbanistica prevista dall'art. 18 della L.R. 20/2000 e sue ss.mm. esso sarà commisurato al valore dell'opera pubblica realizzata dal privato valutando l'entità del bonus secondo il valore delle aree edificabili ai fini Ici per l'annualità di riferimento;
8. L'utilizzazione dell'incremento di edificabilità indicata al precedente comma 7. dovrà essere attuata nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi indicati nelle rispettive schede attuative previste nel documento F.2 (altezza massima, distanza dai confini di proprietà e di zona, rapporto di copertura, standard urbanistici, ecc.)
9. Non sono computabili nelle dotazioni di standard per verde pubblico, le aree che ricadono nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

**Art 17. Zona C2: Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto**

1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, sono aree inedificate di modeste dimensioni, immediatamente limitrofe a centri abitati e direttamente servite dalla rete infrastrutturale sulle quali è possibile realizzare edifici fino al raggiungimento dell' indice di utilizzazione fondiaria di **0,40** mq/mq, con altezza massima pari a ml 9,50. Per ogni metroquadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili tutti gli interventi manutentivi, quelli di risanamento e di ristrutturazione edilizia. Si opera per intervento edilizio diretto.
2. Qualora i soggetti proprietari delle aree all'atto di adozione della Variante abbiano, tra gli scopi istituzionali, il perseguimento di finalità di pubblica utilità, possono intervenire secondo quanto specificato nel presente articolo, solo dopo avere garantito al Comune, e con esso stipulato idoneo accordo da approvarsi dal Consiglio comunale, l'espletamento dei loro compiti e delle loro funzioni a tutela della collettività, individuando aree idonee, modalità e tempi di attuazione.
3. Sono consentite le attività abitative e quelle connesse, nei limiti prescritti all' art. 6 punto 3.
4. Si opera per intervento edilizio diretto, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che stabilisca la realizzazione, da parte degli operatori interessati delle opere di urbanizzazione eventualmente insufficienti. In quest' ultimo caso, le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente all'edificazione, completate prima dell' occupazione ed uso dell' edificato e le relative aree devono essere cedute gratuitamente all' Amministrazione Comunale, che le prenderà in carico solo nel caso che a queste venga riconosciuta una pubblica funzione. Della realizzazione di tali opere di urbanizzazione, e della loro eventuale cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie.
5. Dovranno essere gratuitamente cedute all' Amministrazione aree per standards pubblici in misura non inferiore a quanto disposto all'art. A-24 della legge regionale n. 20/2000 ovvero 30 mq ogni 30 mq di Su realizzata.
6. Nella zona C2 valgono i seguenti valori minimi:
  - distacchi dai confini di di zona (D1): 5 metri.
  - distacchi dai confini di proprietà (D1): 5 metri
  - distacchi dalle strade (D1): 7,5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada, indicazioni specifiche della cartografia di piano). Sono ammesse distanze minori, e comunque non inferiori 5 m, per il mantenimento degli allineamenti preesistenti.
  - Distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
7. Le aree di risulta dall' applicazione dei distacchi di cui sopra dovranno essere sistemate a verde, con adeguate piantumazioni. E' esclusa la realizzazione di muri perimetrali a delimitazione dei singoli lotti; le recinzioni lungo le strade ed i confini di proprietà dovranno essere adeguatamente corredate con siepi. Per quanto riguarda la scelta delle essenze ed i caratteri della vegetazione da impiantare a corredo del lotto, si fa riferimento ai criteri contenuti nel documento F6. Tali sistemazioni esterne dovranno in ogni caso fare parte integrante del progetto di intervento.



## **Art 18. Zona D1: aree produttive disciplinate da Piano attuativo**

1. Sono classificate D1 le zone produttive disciplinate da uno strumento urbanistico attuativo definitivamente approvato. Per tali zone rimane valido quanto previsto in detti strumenti .
2. Sono, inoltre, classificate D1 le zone produttive previste dal vigente strumento urbanistico ma non attuate e per le quali non sono stati approvati strumenti attuativi specifici (Variante specifica al PRG approvata dalla Giunta regionale con atto n. 171 in data 31.01.1995).
3. Per le tali zone di cui al precedente punto 2 valgono le seguenti prescrizioni:

### **a. Destinazioni d' uso previste**

Produttiva (industriale/artigianale) con possibilità di destinare ad attività integrative (per uffici, centri servizi, spaccio aziendale, esposizioni, vendita e residenza del personale di custodia) il 10% della Superficie utile realizzabile, sotto indicata. Per quanto riguarda la residenza del personale di custodia, è fissato il limite massimo di mq 150 di Sn per ogni attività produttiva (industriale/artigianale) impiantata, della dimensione minima di mq 2.000 di Sn, in aggiunta agli indici urbanistici indicati. Non sono ammessi sdoppiamenti di unità immobiliari ad uso residenziale. Tali attività dovranno risultare non nocive e compatibili con l'abitato circostante.

### **b. Parametri urbanistici**

Potenzialità edificatoria complessiva: definita dalla applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_t = 0,6$  mq/mq.

### **c. Parametri edilizi**

- Altezza massima pari a ml 10,00;
- Distacchi dai confini di zona non inferiori a ml. 20;
- $Q=55\%$ .

### **d. Modalità attuative**

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo pubblico secondo le prescrizioni indicate dalla Regione Emilia Romagna con l'atto di approvazione della Variante n. 171/1995 e di seguito riportate.

Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi all'interno delle "Zone di tutela dei corsi d'acqua", così come delimitate dalle tavole cartografiche del PTCP. In tali ambiti soggetti a tutela è comunque possibile localizzare parte dello standard di verde pubblico relativo alle zone produttive in questione.

Nella zona D1 dovrà essere realizzata una fascia perimetrale di adeguata profondità, piantumata con alberature ad alto fusto, atta a limitare il più possibile l'impatto dei nuovi insediamenti produttivi nel contesto paesaggistico-ambientale in cui gli stessi si trovano. Tale fascia alberata potrà configurarsi sia come verde privato sia come verde pubblico.

## **4. Quantificazione delle aree a standards**

- Si applicano gli standard previsti dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000.
- Gli standard andranno reperiti, per ogni strumento attuativo, per la  $U_f$  complessiva dell'intervento.

### **a. Qualificazione delle aree a standards**

Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale.

Le aree utilizzate a standard di verde ricadenti nelle zone di tutela dei corsi d'acqua del PTCP dovranno applicare le limitazioni di cui all'art. 22 comma 3 lett. a) e b) delle norme del medesimo piano provinciale.

### **b. Organizzazione delle aree private non edificate**

Le aree inedificate di pertinenza dell' edificato potranno essere destinate, oltreché a verde privato, anche a parcheggi e piazzale movimentazione mezzi. Dovranno essere reperiti parcheggi privati in misura non inferiore al 10% della  $S_n$  prevista per gli insediamenti, nonché adeguate tettoie per il ricovero di cicli e motocicli.

La superficie fondiaria di ogni lotto dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 15%; tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi.

I distacchi indicati al punto 3, ai confini con la limitrofa zona agricola, devono essere sistemati a verde, con effetti di schermatura e di integrazione con le aree non interessate dai processi di urbanizzazione. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6.

#### **c. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche**

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica.

#### **d. Prescrizioni**

Il Piano attuativo dovrà contenere una specifica indagine preventiva circa la permeabilità locale del suolo, e prescriverà i provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento del suolo.

Nel caso di zone confinanti con aree residenziali dovrà essere realizzata, utilizzando a tal fine anche la prevista dotazione di standard, una fascia cuscinetto inedificata adeguatamente attrezzata e piantumata al fine di garantire il rispetto dei livelli di inquinamento acustico stabiliti dalle normative in vigore al momento dell'intervento.

Nell'area già oggetto di previsione individuata con delibera CC n. 61 del 23.09.1991 e approvata dalla Regione Emilia Romagna con delibera Giunta Regionale n. 171 del 31.01.1995 si agisce tramite strumento attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera perimetrazione già oggetto di variante.

Tale area viene individuata quale prioritaria localizzazione delle attività economiche insediate nell'ambito del centro abitato e zonizzate quali categoria B5 delle tavole grafiche alle quali si rimanda espressamente.

La delocalizzazione prevista potrà effettuarsi tramite idonea convenzione da stipularsi prima della cessione delle aree sulla base di idoneo piano industriale con il quale verranno indicate alla amministrazione le necessità aziendali.

Tale convenzione dovrà prevedere:

- Entità e superficie fondiaria attribuita individuata nell'ambito del piano industriale da allegarsi alla convenzione stessa;
- Obbligo del mantenimento per se o aventi causa della attività economica insediata per un minimo di anni dieci;
- Realizzazione pro quota delle urbanizzazioni previste dal piano di iniziativa pubblica;

### ***Art 19. Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria)***

1. Sono classificate D2 le aree a specifica destinazione produttiva di tipo secondario (artigianato ed industria) sostanzialmente sature. Destinazioni differenti da quelle esistenti alla data di approvazione del PRG sono consentite solo in forma accessoria e di servizio alle attività principali e comunque nei limiti indicati all' art. 6, punto 4. Non sono considerate destinazioni differenti quelle per attività direttamente connesse con l'attività produttiva insediata. Si opera per intervento edilizio diretto. Non sono ammessi sdoppiamenti di unità immobiliari ad uso residenziale.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni del successivo punto 3.
3. E' consentito il raggiungimento del rapporto di copertura (Q) del 60% e dell' indice di utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato tali indici, è consentito il loro incremento "una tantum" del 20% della superfici utile ( $S_n$ ). La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni:

- approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura delle aree perimetrali del lotto ed arredo dei fronti dello stesso affacciati su aree pubbliche;
  - pieno rispetto sull' intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento Edilizio e dalle normative anti- inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
  - distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà e di zona non inferiori a ml 5.
4. La saturazione dell' indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall' UTE in data successiva a quella dell' adozione del presente PRG. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l' eventuale intervento di ampliamento in applicazione degli indici di cui al punto 3.
5. E' consentito il raggiungimento dell' altezza massima dei fronti (Hf) di ml 10,00; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici e per particolari impianti tecnologici e produttivi non diversamente organizzabili.
6. La modifica delle destinazioni d' uso nei limiti indicati al punto 1 comporta la verifica circa la dotazione degli standard di legge, nel senso che la concessione per le nuove destinazioni dovrà essere subordinata alla cessione gratuita delle aree per standard nella misura non inferiore a quanto stabilito all'art. A-24 della legge regionale n. 20/2000 e successive modifiche, in relazione alle specifiche destinazioni previste.

### **Art 20. Zona D3: aree produttive esistenti di tipo terziario (commercio e direzionale)**

1. Sono classificate D3 le aree a specifica destinazione produttiva di tipo terziario (commerciale, direzionale) sostanzialmente sature. Destinazioni differenti da quelle esistenti alla data di approvazione del PRG sono consentite solo in forma accessoria e di servizio alle attività principali e comunque nei limiti indicati all' art. 6, punto 5. Si opera per intervento edilizio diretto. Non sono ammessi sdoppiamenti di unità immobiliari ad uso residenziale.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni del successivo punto 3.
3. E' consentito il raggiungimento del rapporto di copertura (Q) del 60% e dell' indice di utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato tali indici, è consentito il loro incremento "una tantum" del 20% della superficie utile (Sn). La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni:
  - approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura delle aree perimetrali del lotto ed arredo dei fronti dello stesso affacciati su aree pubbliche;
  - pieno rispetto sull' intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento Edilizio e dalle normative anti-inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
  - distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà e di zona non inferiori a ml 5.

4. La saturazione dell' indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall' UTE in data successiva a quella dell' adozione del presente PRG. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l' eventuale intervento di ampliamento in applicazione degli indici di cui al punto 3.
5. E' consentito il raggiungimento dell' altezza massima (Hf) di ml 7,50.
6. Per le aree su cui è consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale-produttivo a direzionale-commerciale, occorre applicare tutte le disposizioni di cui al capitolo 5 "Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali" di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. n. 14 del 05.07.1999" oltre alle dotazioni di standard per le eventuali funzioni direzionali da applicarsi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

### **Art 21. Zona D4 aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana**

1. Sono classificate D4 le aree e gli immobili a specifica destinazione produttiva di tipo direzionale e industriale a speciale destinazione, in quanto comprendono attività e servizi di varia natura non classificabili nelle altre sottozone D, sostanzialmente sature. Sono consentite tutte le attività in atto al momento della adozione della Variante al P.R.G. relativa alla trasformazione e conservazione di materie prime di prodotti agricoli con i relativi servizi e uffici strettamente necessari allo svolgimento di tale attività, ammettendo le destinazioni a uffici e attività amministrative di servizio all'azienda, attività produttive e magazzini, stoccaggio. Altre destinazioni o usi sono consentiti solo se in forma accessoria e di servizio all' attività principale se non in osservanza ai successivi punti 4 e seguenti.
2. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti tutti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia.
3. Si opera per intervento diretto, ed è consentito il raggiungimento dell' indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq, con altezza massima (Hf) ml 10.
4. La trasformazione urbanistica del comprensorio D4, conseguente al trasferimento dell'attività industriale, è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Programma di Riqualificazione Urbana, già previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 6/12/1999 di individuazione degli Ambiti (ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/98), e dalla delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 7/02/2000, con la quale sono stati definiti gli indirizzi e gli obiettivi per la definizione del programma da parte degli operatori pubblici e privati. L'attuazione del PRU comporta l'individuazione di aree al di fuori del perimetro del comparto D4 di PRG da destinare al soddisfacimento delle dotazioni pertinenziali e pubbliche delle attività insediate.
5. Le destinazioni d'uso, le superfici utili, i volumi realizzabili e le altre modalità di intervento saranno specificati, sulla base degli indirizzi prima richiamati, con la definizione del Programma di Riqualificazione Urbana, la cui approvazione seguirà le procedure previste dall'art. 5 della L.R. n. 19/98.
6. In applicazione della L.R. n. 14/1999, che definisce i criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, è prevista la localizzazione nel comprensorio D4 di una struttura alimentare, con superficie di vendita inferiore a 2500 mq., nell'ambito di un centro commerciale d'attrazione di livello inferiore entro cui ricavare, oltre alla suddetta grande struttura, non più di 3 medie strutture di vendita non alimentari ed altri esercizi di vicinato, con superficie complessiva di vendita inferiore a 1500 mq.

## **Art 22. Zona D5 aree per la distribuzione dei carburanti**

1. Il P.R.G. individua cartograficamente le aree da destinarsi a distributori di carburante sia esistenti che di nuovo impianto.
2. Si applicano le norme del D. Lgs. n° 32/1998 e successive modifiche, le norme di indirizzo fissate dal Consiglio regionale dell'Emilia Romagna con deliberazione n° 355 del 2002 integrata con la deliberazione dell'Assemblea Regionale n. 208 del 2009.
3. Le nuove stazioni di servizio potranno avere costruzioni accessorie (quindi oltre le pensiline) nei limiti delle disposizioni in materia (Circolare Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale ANAS, n° 1350 del 10/10/1968). Analoga facoltà è per le stazioni di servizio esistenti che si trovino nelle condizioni sopra indicate. Le stazioni di servizio esistenti in altre aree urbane dovranno essere rilocalizzate secondo i criteri prima indicati. In questi casi sono ammessi solo gli interventi manutentivi e la realizzazione di tettoie e pensiline a copertura dell'impianto, nei limiti occorrenti alla sua funzionalità.
4. Per la realizzazione di distributori di carburanti di nuovo impianto è prescritta la redazione di un'apposita relazione idrogeologica che valuti la idoneità dei siti nei confronti dell'eventuale vulnerabilità della falda.
5. In tali aree è possibile altresì localizzare le attività di servizio annesse, quali ad esempio meccanico, gommista, elettrauto, ecc., aventi un indice di utilizzazione fondiaria di 0,35 mq/mq e comunque con superficie utile non superiore a mq. 800. Si opera mediante intervento edilizio diretto ed è consentito il raggiungimento dell'altezza massima dei fronti (Hf) di ml 6,00. E' possibile prevedere una quota di superficie da destinare all'alloggio del personale di custodia in misura non superiore a 75 mq. di Su; la Snr potrà essere consentita fino al 30% della superficie utile realizzata.
6. L'edificazione dell'area individuata con la lettera D5/1, attraversata da un corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore riportato nelle tavole D del PTCP 2007, è subordinata al rispetto della prescrizione di cui all'art. 2.2, comma 2 lett. d) delle N.T.A. del PTCP 2007 medesimo. In tale area dovranno essere previsti, altresì, interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, si dovranno intercettare a tergo delle strutture interrato le acque di infiltrazione mediante la realizzazione di appositi drenaggi, le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato e si dovrà garantire la non interferenza dell'attività di distribuzione carburanti con la qualità delle acque di circolazione superficiale e sotterranea.
7. La previsione di nuovi impianti di distribuzione carburanti nonché le attività di servizio ammesse (meccanico, gommista, ecc.) dovrà essere subordinata ad una verifica puntuale della compatibilità ambientale delle zone con eventuali aree residenziali limitrofe, onde limitare eventuali ricadute ambientali negative: inquinamento acustico, atmosferico, dispersione aerosol in caso di autolavaggio."

## **Art 23. Aree produttive di nuovo impianto**

1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono le aree di nuova edificazione a destinazione specialistica produttiva (direzionale, commerciale). Tali zone sono così individuate in cartografia:
  - zone D/III : zone produttive di tipo terziario (commerciale / direzionale)
2. L'intervento in queste aree è consentito dopo l'approvazione dello strumento attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata secondo quanto indicato nel documento F2. Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità alla prescrizioni contenute in tale documento.

### **Art 24. Regime di utilizzazione delle zone D di nuovo impianto**

1. La potenzialità edificatoria prevista nelle zone produttive di nuovo impianto D/III è riservata ad interventi privati nella misura specificata nelle schede di cui al documento F2 relative ai singoli comparti, salvo diverse disposizioni del Piano delle Aree da destinare a Insediamenti Produttivi o di altri provvedimenti a questo equiparabili.
2. Alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati va associata una specifica Sf, da localizzarsi eventualmente all'interno delle aree di concentrazione dell'edificazione.
3. Tale Sf va quantificata in ragione dei rapporti di conversione Sc/Sf fissati dalle schede di cui al documento F2; in assenza di indicazioni da parte di tali schede, la Sf di pertinenza degli interventi privati andrà indicata dallo strumento urbanistico attuativo, detratti gli spazi pubblici per la viabilità o altre opere di urbanizzazione o standard urbanistici da ricavarsi all'interno delle medesime aree di concentrazione dell'edificazione.
4. La superficie del comparto non impegnata dalla Sf di pertinenza degli interventi privati deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alla quota dovuta in quanto standard urbanistico, e sarà da questa utilizzabile per la realizzazione di servizi o insediamenti di pubblica utilità, nel rispetto della potenzialità edificatoria complessivamente definita per ciascun comparto nelle schede di cui al documento F2.
5. Qualora una parte del comparto venga acquisita dall'Amministrazione Comunale mediante esproprio, la potenzialità edificatoria per interventi privati va calcolata sulla parte non espropriata.
6. Nell'ambito delle aree da cedersi all'Amministrazione Comunale, lo strumento attuativo e la relativa convenzione individueranno la quota parte da riservarsi e sistemarsi a cura e spese della proprietà per opere di urbanizzazione primaria, nonché per i servizi pubblici e sociali rappresentati da verde pubblico e verde pubblico attrezzato, attrezzature d'interesse comune di tipo civile, parcheggi pubblici o per interventi comunque di interesse generale. La quota parte corrispondente a tali servizi pubblici e sociali non potrà essere inferiore a mq. 15 ogni 100 mq. di Sc ammessa.
7. Salvo diverse disposizioni delle schede del documento F2 relative ai singoli comparti, le aree di concentrazione dell'edificazione individuate nelle planimetrie di P.R.G. possono subire modeste variazioni di conformazione planimetrica da parte dello strumento attuativo, senza incremento della relativa superficie complessiva.
8. Gli interventi da attuarsi nelle aree D di cui al presente articolo devono realizzarsi attraverso idonei strumenti giuridici di concertazione tra Comune e parte privata, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 della Legge n° 241/1990 e da eventuale normativa di settore, anche per favorire le operazioni di rinnovo urbano e di delocalizzazione degli impianti produttivi di cui alle zone B5 del precedente art. 15.
9. Le schede contenute nel documento F2 prevedono specifiche previsioni urbanistiche, modalità di concertazione ed eventuali clausole gravose nel rispetto dei limiti sotto riportati:
  - Uf non superiore a 0,5 mq/mq;
  - Criteri e livelli di compatibilità ambientale che prevedano distanze dalle strade non inferiori a ml 20, distanze dai confini non inferiori a ml 10, distanze tra fabbricati contigui non inferiori a ml 20, dotazione minima di aree non impermeabilizzate pari al 10% della Sf, rapporto di copertura massimo pari a Q=60%, dotazione di aree scoperte trattate a verde non minori del 10% della Sf, dotazione di verde arboreo e arbustivo;
  - Destinazione d'uso di cui alla sottozona D/III;
  - Altezza massima degli edifici ml 7,50;
  - Dotazione di standard minimo pari al 10% della Sn per i parcheggi e al 15% per verde pubblico;

### **Art 25. Zone agricole**

1. Il PRG individua le zone agricole come aree a specifica destinazione produttiva, settore primario, secondo quanto indicato dalle disposizioni di legge in materia. Attività differenti potranno essere consentite per il recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto indicato ai successivi art. 27 e 29.
2. Il PRG individua due tipi di zone agricole, in relazione alle condizioni ambientali in cui si trovano, ed al regime di vincoli cui sono sottoposte, a seguito delle prescrizioni del PTPR e del PTCP : zona E2 (aree agricole in contesti di interesse ambientale), zona E3 (aree agricole periurbane).
3. Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi edifici residenziali o produttivi, e l' intervento su quelli esistenti, si fa riferimento alle disposizioni di cui ai successivi articoli 27, 28 e 29.
4. Le aree ricadenti in zona E2 sono a loro volta suddivise in tre categorie : E2a), E2b), E2c) a seconda che trattasi di aree di interesse paesaggistico ambientale, aree di tutela dei caratteri dei corsi d' acqua e di aree su cui permangono significative tracce di strutture insediative storiche. Per tali aree si applica il regime di tutela indicato agli articoli 22 e 23 bis del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In particolare per la zona agricola individuata negli elaborati di Piano come zona E2b sono consentite le attività di cui ai commi 4, lett. c), e) ed f) e ai commi 5,6,10 e 11 dell'art. 22 delle NTA del PTCP e all'interno delle perimetrazioni E2c si applica quanto disposto dall'art. 23 bis delle stesse NTA del PTCP.
5. Le zone agricole E3 sono quelle litrofe alle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione e svolgono il ruolo di mantenere aree inedificate ai margini dell' edificato urbano, in modo di segnare le discontinuità del tessuto territoriale. Per tali aree si applica il regime di tutela indicato agli artt. 28 e 30 del PTCP.

### **Art 26. Norme per gli edifici rurali esistenti di tipo residenziale.**

1. In linea generale, si presume che i fabbricati esistenti nel territorio agricolo, censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa), rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono. Tra questi, quelli che hanno mantenuto ancora riconoscibile e recuperabile la loro configurazione architettonica originaria sono segnalati nelle cartografie di PRG, classificati A/is e per essi vale quanto stabilito al precedente art. 9.
2. Per quanto riguarda gli edifici non classificati A/is sono di norma consentiti, oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo, anche quelli di ristrutturazione edilizia, per come definiti all' art. 36 della Legge Regionale 7/12/1978, n° 47. In sede progettuale andranno quindi individuati criticamente – laddove persistenti – e riproposti attraverso appropriati interventi di ripristino e integrazione, i residui elementi caratterizzanti l'edilizia tradizionale, almeno per quanto riguarda le sue componenti strutturali (sistema delle coperture, unitarietà e partitura dei prospetti, configurazione dei corpi edilizi).
3. Qualora, dalla documentazione predisposta, risulti che il fabbricato o il manufatto in questione sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano trasformato e manomesso le caratteristiche architettoniche tradizionali, questo potrà essere soggetto ad interventi di manutenzione, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione nei limiti del volume preesistente.
4. Al fine di verificare la condizione di cui ai precedenti punti 2 e 3, la documentazione del progetto a base di concessione o autorizzazione dovrà essere integrata da:
  - estratto di mappa del Catasto Pontificio, autenticato dall'Archivio di Stato da cui risulti preesistenza o meno dell' edificio di cui trattasi;
  - rilievo critico del fabbricato, con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, utilizzando come riferimento tipologico lo specifico allegato alla scheda dall' Istituto per i beni artistici culturali e naturali della Emilia Romagna
5. Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici residenziali esistenti non connessi all'attività agricola, sono consentiti – ad esclusione degli edifici classificati in A/is, per i quali si applica la relativa normativa specifica – gli ampliamenti fino ad un massimo di mq. 70,00 e comunque nel rispetto delle seguenti superfici utile massime realizzabili:

- nelle zone E2a fino al raggiungimento della Su (omnicomprensiva dell'ampliamento) pari a mq. 250,00;
  - nelle zone E2b fino al raggiungimento della Su (omnicomprensiva dell'ampliamento) pari a mq. 180,00.
  - Nelle zone E3 fino al raggiungimnto della Su (omnicomprensiva dell'ampliamento) pari a mq. 250,00.
6. Tali ampliamenti potranno essere acconsentiti, previa valutazione del rischio idraulico e purchè non interesino fabbricati ricadenti in aree esondabili. Inoltre gli stessi dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali prevalenti e non comportare aumenti delle altezze massime preesistenti. Detti ampliamenti dovranno riguardare le unità immobiliari già esistenti alla data di adozione della Variante generale ovvero prevedere un incremento di non più di una unità immobiliare.
7. Gli interventi di recupero e di ampliamento di cui sopra sono comunque ammessi solo se costituenti parte integrante di un progetto complessivo di recupero per l' intero edificio di cui trattasi, e comunque nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale privilegiando gli interventi sui manufatti edilizi connessi ad attività dismesse o incongrue rispetto alle esigenze di tutela ambientale o paesaggistica, finalizzati ad eliminare condizioni di abbandono o degrado edilizio, igienico e ambientale e volti all'insediamento di funzioni connesse al tempo libero, alla ristorazione, al turismo ambientale e culturale e all'assistenza sociale.
8. Gli edifici con originaria funzione abitativa non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola possono essere recuperati con destinazione residenziale, ricettiva, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi (bar, trattorie, ecc.) ed artigianale, solo di tipo laboratoriale o di servizio e comunque non nociva e compatibile con il contesto ambientale. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici abitativi nell'unità poderale agricola alla quale l'edificio abitativo era asservito, anche in caso di frazionamento della medesima unità poderale.

### **Art 27. Norme per la realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola.**

1. La realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia e da quanto prescritto al presente articolo. Nuove residenze in zone agricole sono ammesse quindi solo se funzionali alla produzione agricola secondo quanto indicato all'art. 40 dell Legge Regionale 7 Dicembre 1978, n° 47 oltre che per quanto previsto all'art. 28. Per le aziende agricole sprovviste di fabbricati residenziali, la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere correlata da relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo, iscritto al relativo Albo professionale, con annessa dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessari alla sua conduzione elencati nella predetta dichiarazione. Tali atti vanno redatti come da Appendice n. 2 alle norme di PTCP.
2. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali nei seguenti casi:
- in appezzamenti di terreno risultanti da frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del P.R.G. 1985 (cioè dopo il 10.01.1983);
  - in unità poderali agricole a cui siano stati asserviti, in data antecedente al presente PRG edifici o manufatti edilizi ricadenti all'interno della zona B3, o oggetto di cambio di destinazione d' uso secondo quanto indicato all' articolo 27, punto 8; è altresì vietato l' utilizzo di tali unità poderali al fine del calcolo della volumetria ammissibile all'interno delle zone E.
  - in aree individuate negli elaborati di PRG della serie B (Documentazione relativa alle condizioni geologiche) come zone instabili per fenomeni attivi e calanchi;
  - in aree individuate come boscate nella Carta Forestale allegata al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (tav. TD2) e come esondabili così individuate dallo stesso PTCP ( tav. T.P.3) ;
  - nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico, così definite agli artt. 4, 5 e 6 del D.P.R. n° 236/88, così come modificato dal D.Lgs. 152 del 11.05.1999.
  - nelle zone classificate di ottima e buona qualità ambientale, così definita nella tav. C.2.



- nelle fasce di rispetto delle strade e degli elettrodotti.
3. La costruzione di nuove abitazioni all'interno della perimetrazione E2c potrà essere autorizzata solo se prevista dal Piano Attuativo relativo agli Ambiti di pianificazione ambientale unitari, di cui al successivo art. 33, che potrà fissare criteri più dettagliati per l'applicazione delle norme di cui al presente articolo e, comunque subordinatamente all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti con la competente Soprintendenza di Bologna, volti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto.
  4. L'edificazione nelle aree caratterizzate da copertura detritica di spessore considerevole e cartografabile e depositi di versante recente (così cartografate nella tavola B.1.) è sottoposta a specifiche verifiche di fattibilità, nel senso che essa è ammessa, se consentita nella specifica sottozona agricola, solo se è dimostrata la impossibilità di localizzare diversamente la residenza rurale nell'ambito della proprietà fondiaria, e previa analisi dettagliate di verifica geomorfologica.
  5. Le costruzioni di cui al presente articolo devono rispettare i seguenti requisiti:
    - altezza massima (Hf) : ml.6,50;
    - distacco minimo dai confini e dalla viabilità pubblica (D1): ml 20; nella zona E3 il distacco dalle strade provinciali e comunali dovrà essere non inferiore a ml 50;
    - distacco minimo dai confini (D1) con le limitrofe zone A/cs: ml 50; con le limitrofe zone B/C/D/F1/F2/F3: ml 20; nella zona E3 tale distacco dovrà essere in ogni caso non inferiore a ml 100;
    - distacco minimo dal confine (D1) demaniale di fiumi o torrenti: ml. 50;
  6. La realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola deve inoltre corrispondere ai seguenti limiti quantitativi:
    - nelle zone E2a, E2b è consentito il raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,015 mc/mq in relazione alla S.A.U. (Superficie agricola utilizzata) che dovrà essere non inferiore a 5 ha di proprietà, la quale dovrà essere costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità e volumetria massima ammissibile di mc 900.
    - nella zona E3 è consentito il raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq in relazione alla S.A.U. (Superficie agricola utilizzata) che dovrà essere non inferiore a 10 ha di proprietà dei quali almeno il 50% deve essere costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità e volumetria massima ammissibile di mc 900.
  7. Nella zona E2 ed E3 la nuova edificazione di cui al precedente punto 5 è consentita a condizione che sia prevista nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale o altro strumento a questo assimilabile, che persegua verificabili obiettivi di riorganizzazione fondiaria e riqualificazione produttiva, finalizzati a:
    - aumentare l'equipaggiamento naturale nelle aree coltivate;
    - avviare forme di produzione finalizzata all'abbattimento dei carichi inquinanti;
    - attivare produzioni che tendano ad avvicinarsi alla vegetazione potenziale della zona.Il documento di PRG F.6 stabilisce le azioni minime di miglioramento ecologico del territorio, necessarie per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo. L'Azione 2 costituisce un requisito indispensabile nella generalità dei casi; l'Azione 3 nel caso in cui nell'area di riferimento (SAU) insistano fenomeni di dissesto geologico ed idrogeologico cartografati negli elaborati della serie B.
  8. I Piani di Sviluppo Aziendale (PSA) osservano le procedure di approvazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 47/78 e ss.mm.; non è comunque consentito superare, con il PSA, gli indici e le quantità massime di volume previsti al precedente comma sei.
  9. Il Piano di sviluppo aziendale – o strumento equivalente - dovrà inoltre precisamente individuare - sulla base dei documenti di PRG della serie C (Documentazione relativa alle condizioni

botanico/vegetazionali) - gli elementi a più spiccata naturalità su base vegetazionale presenti all' interno della proprietà aziendale interessata, ed esplicitare in forma verificabile le azioni per la loro tutela e valorizzazione, secondo le linee guida contenute all' interno del documento di PRG n° F5 (Criteri di gestione per la salvaguardia della vegetazione naturaliforme).

10. Per la realizzazione di nuove residenze agricole comunque localizzate non sono ammessi movimenti di terra che alterino il profilo del terreno; l'apertura di strade di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere adeguatamente rivestiti in mattoni o pietra e non potranno avere una altezza libera superiore a ml. 1,00; dovrà essere realizzata una idonea protezione delle scarpate con elementi arborei ed arbustivi.
11. Il progetto di intervento dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:
  - la segnalazione dei punti di vista da cui il nuovo fabbricato risulterà percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari coni ottici;
  - l' individuazione, anche a mezzo di documentazione fotografica, della orografia che caratterizza l' area di intervento, e la dimostrazione che il manufatto di progetto non interferisce con le principali linee di crinale che definiscono il sito;
  - individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura e arredo verde (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.
12. Dal punto di vista edilizio, il progetto a base di concessione dovrà prevedere soluzioni in armonia con i criteri e con le norme edilizie fissati dall'art. 1, comma 5.
13. La costruzione degli edifici di cui al presente articolo – se non allaccaibili alla rete della pubblica fognatura – è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all' assunzione di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi anche accidentali di inquinamento del suolo.

### ***Art 28. Norme relative agli annessi agricoli.***

1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti. Ai fini del presente articolo, sono annessi agricoli anche le serre fisse, così definite dal Regolamento Edilizio. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio agricolo, può avvenire alle condizioni di seguito specificate. Sono invece escluse su tutto il territorio comunale le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo.
2. Valgono per gli annessi agricoli a seconda delle varie zone le prescrizioni stabilite all' articolo precedente per gli edifici residenziali, punti 2, 3, 4, 7, 8, 9 10, 11 e 12.
3. Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati con un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq, e altezza massima (Hf) non superiore a mt. 4.00. Per i soli annessi agricoli destinati a stoccaggio di fieno e simili, è consentita una altezza massima fino a ml 6,50, ma è vietata ogni tamponatura perimetrale dell'immobile per la quota eccedente l' altezza di ml 4,00 da terra.
4. E' possibile superare gli indici di cui al precedente comma 3, attraverso l'utilizzo del Piano di Sviluppo Aziendale nel caso in cui tale esigenza rientri nel limite massimo del 30% dell'indice di fabbricazione fondiaria di cui sopra e, comunque, fino ad un massimo di mc. 900,00. Qualora, per esigenze dell'azienda agricola emerga la necessità di superare tali ulteriori indici dovrà essere predisposto il Piano di Sviluppo Aziendale in variante al PRG osservando le procedure di cui all'art. 3 della L.R. n. 47/88 e ss.mm.

5. I silos ed i fabbricati destinati prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli sono ammessi solo se i prodotti trattati provengono dalla stessa azienda che realizza l'impianto; e quindi saranno dimensionati su quella capacità produttiva.
6. La realizzazione di annessi agricoli potrà essere autorizzata solo agli imprenditori agricoli a titolo principale. Per la realizzazione degli annessi agricoli in zona E2 ed E3 aventi volume lordo superiore a 600 mc si opera con la predisposizione di un piano di sviluppo aziendale avente caratteristiche e requisiti analoghi a quanto stabilito all' articolo precedente punti 7 e 8.
7. Per gli annessi agricoli esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è consentito il cambio di destinazione d'uso e le opere edilizie conseguenti – manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia – purchè risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi nonché con il contesto ambientale e non comportino aumento delle Su e delle altezze massime dei fronti (Hf); le nuove destinazioni potranno essere esclusivamente produttive (artigianali, attrezzature agro-industriali, serre fisse, attività artigianali di produzione e di servizio, non nocive, attività connesse con l'agricoltura, depositi di materiali connessi con l'agricoltura, di pubblico esercizio); se con superficie utile (Sn) inferiore a mq 50, è inoltre consentita la loro trasformazione in annessi della residenza (cantine, autorimesse, ecc.). Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche, ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro-servizi di altezza inferiore a ml. 2,50.
8. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o manufatti agricoli – anche a seguito di frazionamenti - sulle unità poderali agricole a cui siano stati in precedenza asserviti gli edifici o manufatti edilizi oggetto delle trasformazioni di cui al punto precedente ; è altresì vietato il ricalcolo di tali unità poderali al fine del calcolo della volumetria ammissibile all' interno delle zone E.
9. Dal punto di vista edilizio, il progetto a base di concessione dovrà prevedere soluzioni in armonia con i criteri e con le norme edilizie di cui all'art. 1, comma 5.
10. E' prevista la distanza di rispetto non inferiore a mt. 20,00 degli annessi agricoli (qualora utilizzati per attività generanti disturbo-rumori, odori, ecc. ) e degli allevamenti da residenze e similari, salvo distanze maggiori eventualmente prescritte dagli Enti preposti (AUSL, ARPA) in base alla tipologia dell'attività.

### **Art 29. Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale**

1. Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello territoriale e sono destinate a soddisfare le esigenze ricreative, didattiche, sanitarie e della vita associativa della collettività, e quelle di un sano equilibrio ecologico del territorio.
2. Tali attrezzature sono così classificate negli elaborati del PRG:
  - Zona F1 : aree per attrezzature pubbliche per l'istruzione
  - Zona F2 : aree per attrezzature pubbliche sanitarie e ospedaliere
  - **Zona F4: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di carattere generale e sociale**
3. Nell' ambito delle zone F1, F2 e F4 sono possibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - indice di copertura: 60%
  - altezza massima (Hf): ml 12,50
4. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di uso pubblico e di interesse collettivo di cui al presente articolo, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli di essenze compatibili ed adeguate all' ambiente ed alle caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso, secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge, esclusivamente per quote marginali e solo se finalizzato al miglioramento ed al riassetto ecologico del verde esistente.
5. L'utilizzo delle aree di cui trattasi, ove la destinazione in atto non corrisponda alle previsioni del PRG, avviene mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. In casi particolari, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico anche ad altri soggetti, ed ai privati proprietari, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali, e che in sede di convenzione siano stabiliti i criteri della gestione sociale dell'attrezzatura di interesse pubblico di cui trattasi anche ricorrendo alle forme di concertazione di cui all'art. 11 della Legge n° 241/1990.

### **Art. 29 BIS Zona F4 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di carattere generale e sociale**

1. Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello territoriale e sono destinate a soddisfare le esigenze pubbliche o di interesse pubblico di carattere generale della collettività.
2. Si applicano le norme prevista al precedente art. 29.”

### **Art 30. Zona F3 di Parco Attrezzato**

1. Sono parchi attrezzati F3 le aree lungo il corso del fiume Conca. Queste aree sono destinate ad essere organizzate per la libera fruizione, il tempo libero e lo svago nel contesto delle disposizioni di cui al successivo art. 31, ove applicabili.
2. I Parchi Attrezzati si attuano mediante l'approvazione di Piani Particolareggiati di iniziativa privata o pubblica, ovvero attraverso apposita concertazione di cui all'art. 11 della Legge n° 241/1999 e dovranno indicare:
  - gli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area, anche in relazione alle attività agricole presenti;
  - l'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture di servizio, con esclusione comunque di interventi di nuova edificazione, in modo che queste risultino discrete e coerenti con le normative regionali e provinciali di tutela dei caratteri ambientali dei luoghi;
  - le priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale;
  - le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in conformità al successivo comma 4;
  - l'individuazione, qualificazione e precisa delimitazione delle aree da acquisire alla gestione pubblica per standards territoriali, sulla base degli obiettivi e parametri fissati nella Relazione di sintesi.
  - le modalità di tutela del patrimonio storico, archeologico e paleontologico presente.
3. Con l'approvazione del Piano Attuativo nelle zone F3 ricadenti nella tutela dell'art. 22 del PTCP è consentita la realizzazione di:
  - a. parchi, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
  - b. chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione di cui alla precedente lett. a.;
  - c. infrastrutture ed attrezzature previste in strumenti di pianificazione nazionale, regionale o provinciale. In ogni caso dovranno essere verificate, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, anche la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. A tale proposito i relativi progetti dovranno essere sottoposti alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).
4. Sono inoltre consentiti:
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 della legge 457/78 e ss.mm. esclusa la ristrutturazione urbanistica e previa valutazione dell'inserimento ambientale e dell'assenza del rischio idraulico, di ampliamento dei servizi tecnologici. Il recupero dei fabbricati classificati in Ais è disciplinato secondo le disposizioni discendenti dalla relativa classificazione;
  - l'ordinaria attività agricola;
  - gli interventi sui complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti e su attività connesse al tempo libero, al turismo ambientale e culturale, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti.
5. La realizzazione di attrezzature può essere consentita ai privati proprietari, anche senza Piano Attuativo, purchè si limitino al recupero dei fabbricati edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, e l'intervento sia esplicitamente previsto nei documenti sopra richiamati. In tal caso dovrà essere stabilita, con apposita convenzione, le modalità per la pubblica fruizione comunque con obblighi manutentivi a carico dei privati.
6. Sono esclusi interventi di nuova edificazione.
7. Nelle aree di cui al presente articolo dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 18 del PTCP, relative alle aree boschive.
8. Nelle aree di alveo ed esondabili individuate nella tav. B3/1, si applica quanto previsto agli artt. 17 e 21 del PTCP che si allegano.

9. Per le aree con destinazione F3 evidenziate con un asterisco (\*) nelle tavole grafiche di PRG (Area 0.4 nell'indagine geologica integrativa) è prescritta la inedificabilità della porzione ricadente all'interno delle "fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idraulica" di cui al Progetto di Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, la inedificabilità, per la restante porzione, di una fascia pari all'altezza della scarpata sottesa che lo delimita sul lato nord occidentale e il mantenimento della naturalità del Canale Molino per la parte esistente che attraversa il comparto.

### **Art 31. Ambiti di pianificazione ambientale unitaria**

1. Comprendono le aree più significative dal punto di vista ambientale, che più possono concorrere all'equilibrio ecologico del territorio. Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di equipaggiare il territorio anche ai fini turistici, mediante l'articolazione di spazi pubblici, o aperti al pubblico, che ne consentano una capillare visitabilità.
2. All'interno di tali ambiti potranno svolgersi le attività previste dal Prg, finalizzate a migliorare l'assetto ecologico e che non ne compromettano l'integrità.
3. Gli ambiti di pianificazione ambientale unitaria che ricadono nel campo di applicazione dell'art. 33 del PTCP sono oggetto dei progetti di cui al medesimo articolo. Le aree esterne agli ambiti APNA, con esclusione delle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione di cui ai precedenti art. da 8 a 25, sono oggetto di specifici progetti comunali o sovracomunali che dovranno tra l'altro contenere:
  - gli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area;
  - gli studi e le ricerche, di carattere storico, archeologico ed ecologico, indispensabili per poter valutare le potenzialità dell'area e predisporre di conseguenza gli interventi di riequilibrio;
  - l'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture turistiche;
  - le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, e per la realizzazione di nuovi edifici in zona agricola, in applicazione di quanto previsto ai precedenti 26,27,28,30;
  - le priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale, anche in relazione agli interventi di recupero a seguito delle dismissioni di attività di cava;
  - le modalità di intervento per orientare le produzioni agricole verso assetti ecologici più coerenti con la destinazione di zona;
  - i criteri per la pubblica fruibilità dei percorsi e del bosco;Per quanto riferibile agli interventi di salvaguardia della vegetazione e all'assetto ecologico, il PRG fissa criteri e obiettivi della pianificazione attuativa attraverso rispettivamente i documenti F.5 ed F.6.
4. Fino alla approvazione del Piano Particolareggiato di cui al punto precedente, nelle relative aree valgono le disposizioni previste per le specifiche destinazioni di zona (E2/F3).

### **Art 32. Zona G1 : spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico**

1. Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello di nucleo, di quartiere, di frazione e di città destinati a soddisfare le esigenze collettive per quanto riguarda la vita di relazione e le attività ricreative, e ad equipaggiare il territorio con adeguate attrezzature di carattere culturale, didattico, sanitario, amministrativo, sociale di rilevante interesse per la comunità locale, nonché di carattere religioso. Si tratta di aree e attrezzature pubbliche o di proprietà di Enti o Istituti legalmente riconosciuti aventi le finalità sopra indicate.
2. Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di rendere più vivibile la città ed i suoi quartieri, mediante un'articolazione anche capillare di spazi non edificati, che verranno valorizzati con adeguati interventi di riqualificazione e di potenziamento delle alberature.
3. Nell'ambito delle aree soggette a Piano attuativo, la dotazione delle aree da rendere disponibili per verde e servizi pubblici, la loro caratteristica ed il livello del loro equipaggiamento è stabilita nel documento n° F2. Il regime giuridico di tali aree, gli oneri manutentivi, i requisiti per la effettiva

disponibilità all'uso pubblico saranno oggetto di definizione nell'ambito della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.

4. Nell' ambito delle zone G1 sono possibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - indice di copertura: 60%
  - altezza massima (Hf): ml 12,50.
5. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di uso pubblico e di interesse collettivo di cui al presente articolo, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli di essenze compatibili ed adeguate all' ambiente ed alle caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso, secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge, esclusivamente per quote marginali e solo se finalizzato al miglioramento ed al riassetto ecologico del verde esistente.
6. Nella porzione di zona G1, indicata con la lettera "A" nelle tavole grafiche, ricadente nel campo di applicazione dell'art. 22 delle Norme di PTCP, si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 del predetto articolo.
7. Nella porzione di zona G1, indicata con la lettera "A" nelle tavole grafiche, ricadente all'interno della perimetrazione dei terrazzi idraulicamente connessi all'alveo dell'integrazione al PAI, al fine di salvaguardare la ricarica della falda e il sostegno alle portate di magra del torrente Conca, sono consentiti esclusivamente gli interventi non sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 4.2 lett. a) delle Norme del Piano stralcio come integrate.
8. Nella porzione di zona G1, indicata con la lettera "A" nelle tavole grafiche, al fine di rispondere all'esigenza di prevenzione e riduzione del rischio sismico, occorre procedere alla individuazione delle caratteristiche fisiche del territorio che possono dare origine a effetti di sito e instabilità dei terreni in caso di evento sismico secondo la metodologia illustrata nella nota prot. n. 64066/2005 del 05.12.2005 che si allega alla presente normativa, fornendo prime indicazioni in merito alla classificazione sismica dei terreni del sottosuolo.
9. Nelle zone G1 sono sempre ammesse le attrezzature tecnologiche di servizi pubblici o di pubblica utilità di cui al successivo art. 37 qualora siano costituiti da elementi puntuali o lineari ovvero da elementi costruiti di modesta entità. Le dimensioni dei relativi manufatti sono stabilite dai singoli titoli abilitativi edilizi. Il D.P.C.M. 08/07/2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"* come obiettivo di qualità indica: "nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione di nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee e installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 µT per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio."

### **Art 33. Zona G2 : spazi pubblici per riservati a parcheggi**

1. Il PRG individua con apposita simbologia le aree adibite a parcheggio o da rendere disponibili per parcheggio pubblico, al di fuori del perimetro dei piani attuativi e delle aree di sedime stradale.
2. Nell'ambito delle aree soggette a Piano attuativo, la dotazione delle aree da rendere disponibili per parcheggi pubblici è stabilita nel documento n° F2. Il regime giuridico di tali aree, gli oneri manutentivi, i requisiti per la effettiva disponibilità all'uso pubblico saranno oggetto di definizione nell'ambito della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.
3. Per gli interventi nelle aree urbanizzate A, B e D2, D3 o D4 che determinano la realizzazione di nuovi impianti commerciali o direzionali, è richiesta la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico aventi

superficie non inferiore al 100% della superficie lorda degli edifici previsti oltre a quanto previsto alla Parte Quarta delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. In prossimità delle sedi viarie, le aree G2 possono essere utilizzate, oltrechè per parcheggi, per migliorare le sezioni stradali, i relativi raccordi e gli spazi di manovra.
5. Per le zone G2 ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 22 del PTCP dovrà essere esclusa ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.
6. Nella porzione di zona G2 indicata con la lettera "C" nelle tavole grafiche e ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, l'eventuale realizzazione è subordinata al rispetto delle procedure previste dall'art. 338 T.U. LL.SS. R.D. 1265/1934 e succ. mod. int., L.R. 19/2004.

#### **Art 34      Zona G3: spazi riservati a verde privato**

1. Tali aree sono destinate ad un uso privato con utilizzo a verde. Sono pertanto aree inedificabili per le quali i proprietari hanno l'obbligo di garantire la pulizia costante, nel rispetto del decoro ambientale.

#### **Art 34 bis      Zona G4: spazi riservati a verde pubblico**

1. Tali aree sono destinate a verde pubblico e, pertanto, sono aree inedificabili. Il Comune può intervenire attraverso opere di sistemazione al fine di renderle fruibili ed utilizzabili all'uso preposto. In tali aree vengono mantenute le alberature esistenti se ritenute di pregio ovvero la loro sostituzione o incremento secondo le tipologie previste nel Piano comunale del Verde.

#### **Art. 34 ter      Zona G5 : spazi riservati a parcheggi e verde**

1. Il PRG individua con apposita simbologia le aree adibite a parcheggio e a verde poste al di fuori del perimetro dei piani attuativi e delle aree di sedime stradale.
2. In tali aree è possibile posizionare i parcheggi, pubblici o privati, e le aree a verde, pubbliche o private, anche derivanti da standard e dotazioni pertinenziali di aree soggette a piano particolareggiato o comunque che producono standard e dotazioni non altrimenti soddisfacibili, nonché eventuali impianti tecnologici.
3. In prossimità delle sedi viarie, o qualora lo preveda la cartografia del PRG, le aree G5 possono essere utilizzate, oltrechè per parcheggi e verde, per migliorare le sedi e le sezioni stradali, i relativi raccordi e gli spazi di manovra.
4. Per le zone G5 ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 22 del PTCP dovrà essere esclusa ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.
5. Sono pertanto aree inedificabili per le quali i proprietari hanno l'obbligo di garantire la manutenzione e la pulizia costante, nel rispetto del decoro ambientale, anche nel caso abbiano un uso pubblico totale o parziale."



### **Art 35      Zona H1 : attrezzature e servizi privati d' interesse locale**

1. Comprendono le aree, attrezzature e servizi a livello urbano che svolgono funzioni simili a quelle indicate all'art. 31 (zone F1 e F2) e all'art. 34 (zone G1), ma sono di natura privata e tale è previsto che rimangano. Sono quindi così classificati gli immobili privati unitariamente destinati ad asilo nido o scuole materne, a scuole dell' obbligo e superiori, ad attrezzature culturali e sanitarie, ad attività ricreative e di intrattenimento, ad impianti sportivi. Si opera per intervento edilizio diretto. Gli interventi in tali zone devono essere di carattere unitario, al fine di ovviare destinazioni tra esse incompatibili.
2. Per tali situazioni è esclusa ogni destinazione di tipo produttivo, e quella residenziale è ammessa solo come accessoria e di servizio alla attività principale. Sono invece consentiti i cambi di destinazione, all' interno di quelle elencate al punto precedente.
3. Nell' ambito delle zone H1 sono ammissibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - indice di utilizzazione fondiaria : 0,6 mq/mq
  - altezza massima (Hf): ml 12,50salvo maggiori indici e altezze del patrimonio edilizio esistente.
4. Per gli interventi di ristrutturazione, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, che, modificando la destinazione d' uso, determinano la realizzazione di attrezzature aventi superficie (Su/Sn) superiore ai 400 mq, è richiesta la realizzazione di parcheggi d' uso pubblico aventi superficie non inferiore al 50% della superficie lorda degli edifici previsti.
5. Qualora le aree H1 siano destinate a spazi non edificati (parcheggi, parchi giochi, ecc.) è vietata qualsiasi nuova costruzione e dovranno essere mantenute le attuali destinazioni.

### **Art. 36      Zona H2 : aree per attrezzature private d' interesse territoriale**

1. Comprendono le aree destinate ad ospitare attrezzature private di carattere sanitario e assistenziale nonché quelle di carattere sportivo, ricreativo e per intrattenimento, con annessi servizi per gli utenti.
2. L' intervento in queste aree è consentito dopo l'approvazione dello strumento attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi in tali zone devono essere di carattere unitario, al fine di ovviare destinazioni tra esse incompatibili.
3. Nell' ambito delle zone H2 sono ammissibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - indice di utilizzazione fondiaria : 0,6 mq/mq
  - altezza massima (Hf): ml 12,50salvo maggiori indici e altezze del patrimonio edilizio esistente.
4. Nelle aree di che trattasi, è pure consentito l' intervento pubblico, per la realizzazione di strutture pubbliche sportive e ricreative, nei modi che saranno stabiliti dai singoli strumenti attuativi.

### **Art. 37      Zona H3 : aree per servizi e attrezzature tecnologiche**

1. Comprendono le aree destinate ad ospitare attrezzature tecnologiche di servizi pubblici o privati o di attrezzature infrastrutturali, comunque di interesse generale, quali acquedotti, metanodotti, centrali elettriche ed elettroniche, centrali per le telecomunicazioni, ecc..
2. L' intervento in queste aree è consentito per intervento edilizio diretto.
3. Nell' ambito delle zone H3 sono ammissibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,6 mq/mq

- altezza massima degli edifici (Hf): ml 6,50
- 4. Indici di edificabilità o altezze superiori a quelle di cui al precedente punto 3 sono ammesse solamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di operare altrimenti.
- 5. Solo nelle aree di che trattasi è consentito l'installazione di ripetitori a radiofrequenza per le telecomunicazioni, per i quali si applicano le disposizioni della LR n. 30/2000 e relative direttive applicative che ne disciplinano le modalità di installazione; è fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 32, comma 9.

## **PARTE TERZA**

### **NORME PER LA VIABILITA' E LE INFRASTRUTTURE E SERVIZI RELATIVI ALLA MOBILITA'**

#### **Art. 38**      ***Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale.***

1. L'indicazione grafica delle sedi viarie riportate nelle tavole di PRG ha valore di massima sino all'approvazione dei singoli progetti esecutivi, e garantisce la conservazione, l'ampliamento, la creazione degli spazi pubblici necessari alla circolazione e sosta dei veicoli, nonché alla mobilità pedonale e ciclabile. A tal fine, negli elaborati di PRG sono individuati i tracciati viari di progetto e le aree verdi di pertinenza stradale, che rimangono inedificabili.
2. Nel territorio extraurbano, ed in particolare nelle zone E, la rete stradale dovrà mantenere per quanto possibile le caratteristiche attuali. Le eventuali rettifiche di tracciati esistenti, che si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati, ed essere oggetto di uno specifico studio sulle implicazioni di carattere ambientale e paesistico.
3. La viabilità è indicata graficamente nelle tavole della Variante con diverse tipologie a secondo che si tratti di viabilità esistente e di progetto, in particolare:
  - strade indicate con pallini vuoti: interessano la viabilità esistente per la quale sono necessari interventi di adeguamento e/o ampliamento per la sicurezza ovvero per l'alta percorribilità della stessa.
  - strade indicate con pallini pieni: interessano tratti di viabilità in progetto necessaria a migliorare la percorribilità delle aree esistenti ovvero necessari a creare nuovi collegamenti in ampliamento a quelli esistenti. Le relative fasce di rispetto costituiscono meri corridoi di salvaguardia in edificabili, necessari per la progettazione esecutiva. Gli stessi quindi non si configurano come vincolo espropriativi.
  - strade indicate con pallini mezzi pieni: interessano la viabilità esistente per la quale sono necessari interventi di adeguamento per la sicurezza ovvero per l'alta percorribilità della stessa. Tali interventi interesseranno i terreni insistenti su ambo i lati in misura uguale a garantire, complessivamente, la regolare ampiezza della strada (mt. 14)
4. Le fasce di rispetto stradale sono aree in cui è possibile eseguire interventi di ampliamento della carreggiata esistente, di realizzazione di piste ciclabili, percorsi pedonali o essere sistemate a verde, previa acquisizione da parte del Comune.
5. I percorsi pedonali ad uso pubblico, insistenti su lotti edificabili ed indicati nelle tavole di zonizzazione, dovranno essere ceduti a titolo gratuito al Comune, contestualmente al rilascio della concessione edilizia.
6. Ritenuto di dover salvaguardare la strada comunale via Panoramica dal traffico di scorrimento nonché di dover assicurare il permanere di una viabilità esclusivamente residenziale nell'ambito delle aree prospicienti la citata via, è vietata qualsiasi nuova realizzazione stradale che ponga in collegamento la via Panoramica con la viabilità esistente se non strettamente necessaria per accedere alle aree di nuova edificazione.

#### **Art. 39**      ***Edifici ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale***

1. Per gli edifici ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, così come individuate nelle tavole grafiche del PRG, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. E' altresì ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione solo nel caso in cui l'intervento edilizio preveda che la nuova edificazione avvenga mediante l'arretramento della stessa al di fuori della citata fascia di rispetto stradale.

3. Al fine di favorire gli interventi di cui al precedente comma 2 sono ammessi interventi di ampliamento al fine di raggiungere la Superficie utile massima pari a:
  - mq. 200 nel caso di edifici ad uso residenziale ovvero incremento del 50% ad unità immobiliare
  - mq. 250 nel caso di edifici residenziali connessi all'attività agricola di imprenditori agricoli a titolo principaleoppure in entrambi i casi, se più favorevole, è ammessa la ricostruzione del volume preesistente nel rispetto dell'altezza massima consentita;
  - H massima = mt. 7,50 oppure altezza esistente se più favorevole;
  - Rispetto delle norme sulle distanze ai sensi del Regolamento Edilizio vigente;Nel caso in cui la ricostruzione preveda un aumento di unità immobiliari è fatto obbligo prevedere le opere di urbanizzazione carenti o eventualmente insufficienti, da realizzarsi a cura e spese del privato contestualmente all'edificazione e previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Nei casi di demolizione e ricostruzione, qualora si preveda un aumento di unità immobiliari, è fatto obbligo prevedere gli standard di parcheggio pubblico in misura doppia rispetto a quanto disciplinato al momento della richiesta di intervento.

## **Art. 40      *Parcheggi***

1. I parcheggi, ai fini della pianificazione territoriale comunale, si suddividono in:
  - a. parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (ovvero quelli di cui all'art. A-23 e A-24 della legge regione n° 20/2000) P1;
  - b. parcheggi pertinenziali privati di uso riservato P2;
  - c. parcheggi privati pertinenziali di uso comune P3;
  - d. parcheggi privati non pertinenziali.
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazione del traffico e della sosta. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate a essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate a soggetti privati.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria (ovvero quelli previsti all'art. A-23 della Legge regionale n° 20/2000) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare in maniera diffusa, su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dai seguenti titoli.
4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
5. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree e costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli di cui devono essere dotati i vari tipi di insediamento.
6. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 40 *quater*, i parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e non possono essere resi abitabili; gli eventuali atti di cessione sono nulli.
7. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale.
8. I parcheggi pertinenziali privati di uso riservato (P2) sono ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata a un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio, e simili). Sono parcheggi pertinenziali privati sia

- quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo.
9. I parcheggi pertinenziali di uso comune (P3) sono ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata a categorie di utenti eventualmente definite ma numericamente illimitate; ad esempio i clienti di una attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un'unità edilizia residenziale, e simili.
  10. I parcheggi pertinenziali privati di uso comune devono essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se posti all'interno di recinzioni.
  11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
    - a. i parcheggi a servizio di determinate unità immobiliari in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 40 *quater*;
    - b. i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente senza che sia richiesto, dalla normativa, alcun vincolo di pertinenzialità con altre unità immobiliari;
    - c. gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (parcheggi privati non pertinenziali e le attività economiche consistenti nell'offerta a pagamento di spazi a parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari come custodia, lavaggio e simili)."

**Art. 40 bis                      *Organizzazione dei parcheggi pubblici nelle aree a standard pubblico e loro determinazione***

1. I parcheggi pubblici da prevedersi nell'ambito di tutte le trasformazioni edilizie dovranno essere realizzati a cura e spese del soggetto proponente la trasformazione e ceduti al Comune per il tramite di atto pubblico prima del rilascio o del formarsi della attestazione, del certificato di conformità edilizia e agibilità ovvero secondo quanto stabilito dalla convenzione nel caso di trasformazioni edilizie e urbanistiche convenzionate.
2. Tali spazi pubblici dovranno essere accessibili dalla viabilità pubblica ed essere altresì totalmente fruibili.
3. Dovranno essere realizzati con materiali permeabili (autobloccanti, strutture grigliate, ecc.), salvo diverse prescrizioni da parte dell'ufficio tecnico preposto, in funzione delle peculiarità dell'area interessata;
4. Gli stalli dei posti auto dovranno risultare delle dimensioni minime stabilite al successivo art. 40 *ter*; stalli per autoveicoli di dimensioni maggiori rispetto a quelli delle automobili ad uso privato dovranno essere dimensionalmente adeguati al tipo di veicolo che sono destinati ad ospitare
5. Nel caso di trasformazioni edilizie rivolte alla realizzazione di strutture da adibirsi a civile abitazione dovrà essere realizzato sempre ed in ogni caso un posto auto per ogni unità immobiliare prevista;
6. Nell'ambito delle zone di completamento (B), per ogni intervento edilizio diretto, soggetto al reperimento di standard di parcheggio, questi dovranno essere reperiti nella misura minima di 8 mq su 25 mq. di Su;
7. Nelle zone diverse dal precedente punto 6. si applicano le disposizioni di cui alle vigenti NTA;
8. Qualora sulla base dell'effettivo calcolo degli standard previsti, il numero di stalli di parcheggio risulti frazionario, tale numero dovrà essere approssimato per eccesso se la quota frazionaria risulta essere pari o superiore a 0,5 e in riduzione in caso contrario; il numero minimo di parcheggi non potrà risultare in ogni caso inferiore a uno.
9. Ai sensi del piano del verde comunale dovranno essere previste piantumazioni delle aree destinate a parcheggio pubblico.
10. Le aree di standard da cedere al Comune dovranno essere realizzate comprendendo per intero i lavori necessari a rendere l'area oggetto di cessione idonea all'utilizzazione prevista dalla normativa tecnica

di attuazione e comprendendo tutte quelle opere previste dall'art. 16, comma 7 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001."

#### **Art. 40 ter**                      **Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. In tutti i tipi di parcheggio, anche ai fini del rispetto della legge 24.03.1989, n° 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25. La distribuzione delle superfici complessive di un parcheggio tra gli stalli e i corselli di disimpegno non potrà avere un rapporto inferiore a 1/1.
2. Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli privati P2 e P3, le dimensioni lineari minime del singolo posto auto (stallo), al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,50x5,00 se disposti perpendicolarmente o inclinati rispetto all'asse di direzione di accesso, e di m 2,30x6,00 se disposti longitudinalmente.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nei limiti di cui ai seguenti articoli.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del Regolamento Edilizio e/o del Regolamento del Verde.
5. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Qualora afferenti ad usi di commercio al dettaglio, i parcheggi pertinenziali di uso comune P3 devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici P1 e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni. Essi inoltre:
  - devono essere accessibili gratuitamente;
  - possono essere localizzati in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privi di barriere architettoniche;
  - devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni;
  - se realizzati all'interno di recinzioni, le chiusure degli accessi devono essere operanti solo nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa;
  - nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti per turno di lavoro deve essere individuata una porzione specifica dei parcheggi pertinenziali riservata ai medesimi dipendenti;
  - nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, devono essere dotati di impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti;
  - in ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
  - qualora sia previsto da strumenti attuativi preventivi nel caso il numero dei parcheggi pertinenziali sia superiore a 100 posti auto l'Amministrazione Comunale potrà accettare, in luogo dei P3 eccedenti tale numero, la trasformazione dei P3 in P1 che saranno da realizzarsi a cura e spese dal soggetto proponente anche su suolo pubblico con il convenzionamento relativo alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. I P1 così realizzati non possono essere oggetto di monetizzazione.

8. L'area per carico e scarico merci e per parcheggio di veicoli merci prescritta al seguente articolo in relazione alle medio-grandi e grandi strutture di vendita dovrà essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio pertinenziale P3 quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale, nel caso di strutture di vendita medio-grandi; nel caso di grandi strutture di vendita, essa dovrà essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovrà essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita, inoltre, saranno realizzati, ove possibile in relazione alla conformazione della rete viaria, due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.
9. Nei parcheggi pubblici e nei parcheggi pertinenziali afferenti ad usi di commercio al dettaglio o ad attività terziarie o produttive ad alta attrazione di utenti in genere vanno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette e di motocicli nella misura di almeno un posto bicicletta per ogni quattro posti auto e di un posto motociclo ogni quattro posti auto.
10. Tutti i parcheggi devono avere la caratteristica di essere effettivamente utilizzabili senza un numero eccessivo di manovre (di norma deve bastarne una, sia per accedere che per lasciare il posto auto), che, altrimenti, toglierebbero proprio la caratteristica di "utilizzabilità", e le modalità di accesso agli stessi parcheggi abbiano le medesime caratteristiche di utilizzabilità come, ad esempio, raggio di curvatura minimo di ml 5,50, larghezza degli accessi (rampe e corselli) non inferiore a ml 2,50 nei tratti rettilinei e ml 3,50 nei tratti in curva, che le dimensioni del veicolo per la dimostrazione dell'accessibilità siano inscritte in rettangolo regolare delle dimensioni non inferiori a ml 1,90 in larghezza e ml 4,50 in lunghezza. Si deve considerare che l'automezzo in manovra abbia sempre a disposizione un'altezza libera di almeno ml 2,00. La caratteristica di accessibilità si intende soddisfatta anche se il corsello diretto di accesso ha le dimensioni minime in larghezza di m 5,50 per i parcheggi disposti perpendicolarmente rispetto all'asse di direzione di accesso, di m 5 per i parcheggi disposti inclinati (da 30° a 45°) rispetto all'asse di direzione di accesso e di m 3,50 se disposti longitudinalmente.
11. Se il posto auto (stazionamento) è inserito in uno spazio delimitato da chiusure verticali (spazio chiuso) la dimensione minima dello spazio deve essere di m 3,30x5,50 per un posto, m 6,00x5,50 per due posti, m 8,50x5,50 per tre posti. La larghezza dei corselli di accesso, quando delimitata da strutture verticali, non potrà essere in nessun punto trasversale inferiore a m 6,00; in alternativa, per la larghezza del corsello, potrà essere dimostrata per il concetto di utilizzabilità la possibilità di accesso ai parcheggi secondo quanto previsto al precedente comma 10 e con i minimi indicati allo stesso comma.
12. I posti auto di cui ai precedenti commi e le relative dimensioni riferiscono ad autovetture di uso privato. Per i mezzi di dimensioni eccedenti occorre adeguare le misure degli stazionamenti e degli accessi in relazione alle dimensioni degli automezzi considerati.

#### **Art. 40 quater      Dotazioni di parcheggi pertinenziali**

1. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli, negli interventi edilizi:
  - nuova costruzione (NC), ricostruzione (RI), ampliamento (AM);
  - cambio di destinazione d'uso (CD) qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico (CU), misurato in tal caso dalla maggiore dotazione di parcheggi privati prescritta per il nuovo uso dalle presenti Norme;
  - ristrutturazione edilizia (RE) riguardanti unità edilizie non comprese nella zona omogenea A, devono essere realizzati, in aggiunta ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) eventualmente prescritti, parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti) e di eventuali coperture pressostatiche di campi di gioco a rimozione stagionale, fatto salvo un numero maggiore, come previsto al successivo comma 3, in ottemperanza alla Legge n° 122/1989.

3. Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti), la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto. Per gli edifici a tipologia specialistica per usi produttivi (capannoni e assimilabili), ai fini della verifica si assume il valore di m. 4,0 come altezza convenzionale H degli edifici a un solo piano fuori terra, ovvero come altezza convenzionale netta interpiano - considerando piani anche i soppalchi interessati dalla presenza continuativa di addetti - nel caso di edifici a più piani fuori terra, qualora in entrambi i casi le altezze effettive superino detto valore.
4. Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Qualora l'applicazione della tabella determini, a livello di unità edilizia, un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento se la quota frazionaria risulta essere pari o superiore a 0,5 e in riduzione in caso contrario; il numero minimo di parcheggi non potrà risultare in ogni caso inferiore a uno.
7. Nel caso di intervento CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o "aree commerciali integrate", come definiti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23.09.1999 n. 1253, qualora le diverse attività utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammesse corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte, da definirsi caso per caso sulla base delle specifiche caratteristiche delle attività.
10. In aggiunta ai parcheggi pertinenziali prescritti, negli insediamenti di medio-grandi e grandi strutture di vendita dovranno essere previste aree pertinenziali riservate alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze attese.
11. Le dotazioni di parcheggi privati afferenti agli usi di commercio al dettaglio (esercizi al dettaglio di vicinato, medio-piccole strutture di vendita, medio-grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita) possono essere non previste nei seguenti casi:
  - nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con cicli o motocicli, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti. Le dotazioni sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione, ricostruzione, di nuova costruzione e ampliamento;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medio-grandi strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito del centro storico, come delimitato nelle planimetrie di P.R.G., e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.In tali casi dovranno essere realizzate, a spese degli attuatori degli interventi e per importi corrispondenti al costo che avrebbe richiesto la realizzazione dei parcheggi, opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclistica.



**TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 e P3)**

- a) usi a residenza, residenza collettiva, esercizi commerciali al dettaglio di vicinato, residenze di imprenditori agricolo professionale e loro pertinenze:  
 1 posti auto (p.a.) per ogni unità immobiliare, e in ogni caso non meno di 1 p.a. ogni 50 mq. di SU.  
 Per l'uso di esercizi commerciali al dettaglio di vicinato i parcheggi devono essere tutti di tipo P3.
- b) usi di attività terziarie specializzate (Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili) e attività sanitarie (comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SU superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive complementari e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse).  
 L'uso si configura:  
 – quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SU superiore a 300 mq;  
 – quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SU superiore a 800 mq):  
 1 p.a. ogni 25 mq. di SU. Di questi, almeno la metà devono essere di tipo P3.
- c) usi di *Pubblici esercizi* (comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande), *attività produttive integrabili nel contesto urbano*(*artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), *artigianato dei servizi agli automezzi* (comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale), *artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale* (comprende attività produttive manifatturiere di piccola dimensione, collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane), *Attività culturali* (comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre), *Attività di interesse comune di tipo civile* (comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, di Enti locali territoriali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili:  
 1 p.a. ogni 25 mq. di SU, tutti di tipo P3.
- d) usi commerciali di tipo alimentare per medio-piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita:  
 - per esercizi fino a 400 mq di SV: un posto auto ogni 30 mq. di SV o frazione;  
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di SV: un posto auto ogni 18 mq. di SV o frazione;  
 - per esercizi da 800 a 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 13 mq. di SV o frazione;  
 - per esercizi con oltre 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 8 mq. di SV o frazione;  
 tutti i parcheggi devono essere di tipo P3, salvo quelli riservati agli addetti;
- e) usi commerciali di tipo non alimentare per medio-piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita:  
 - per esercizi fino a 400 mq di SV: un posto auto ogni 40 mq. di SV o frazione;  
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di SV: un posto auto ogni 25 mq. di SV o frazione;  
 - per esercizi da 800 a 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 20 mq. di SV o frazione;  
 - per esercizi con oltre 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 16 mq. di SV o frazione;  
 tutti i parcheggi devono essere di tipo P3, salvo quelli riservati agli addetti;
- f) centri commerciali:  
 la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita dei prodotti alimentari, separatamente, la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei precedenti punti della presente tabella.  
 Tutti i parcheggi devono essere di tipo P3, salvo quelli riservati agli addetti;
- g) usi di magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, attività di distribuzione automatica di carburanti, attività manifatturiere industriali o artigianali, esercizio e noleggio di macchine agricole:  
 1 p.a. ogni 65 mq. di SU, e comunque 1 p.a. ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3.  
 Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- h) usi di attività ricreative e di spettacolo e di attività sportive:  
il numero di p.a. più elevato fra i seguenti:  
- 1 p.a. ogni 10 mq. di SU;  
- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;  
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF  
Tutti i p.a. devono essere di tipo P3.
- i) usi di attività di interesse comune di tipo religioso, di servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici, di istruzione superiore e universitaria:  
1 p.a. ogni 40 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3.
- l) usi di attività ricettive alberghiere, di colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, di attività agrituristiche:  
1 p.a. per ogni camera, e comunque ogni 30 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3.
- m) usi per la Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile:  
1 p.a. ogni 60 mq. di SU.”

## PARTE QUARTA

### Norme di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione della Legge Regionale 5 luglio 1999, n° 14.

#### **Art. 41**      **Disposizione generali**

1. Le presenti norme sono quelle approvate dalla Conferenza dei Servizi Provinciale del 21.06.2000, convocata ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 5 luglio 1999, n° 14, contenente "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998, n° 114".

#### **Art. 42**      **Definizione della superficie di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali.**

1. Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono regolate dalle seguenti norme, in riferimento alle tipologie di esercizi commerciali e ai settori merceologici definiti nel D. Lgs. 31 marzo 1994, n° 114, nella Legge Regionale 05 luglio 1999, n° 14, e nella Delibera del Consiglio Regionale 23 settembre 1999, n° 1.253. Qualora non previsto dalle presenti norme si intendono applicabili le norme e definizioni dei provvedimenti sopra citati.
2. I settori merceologici sono i seguenti:
  - a) vendita di prodotti **alimentari**;
  - b) vendita di prodotti **non alimentari**.
3. Le tipologie di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
  - a) **esercizi di vicinato**: sono gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
  - b) **medie strutture di vendita**: sono gli esercizi aventi superfici superiori ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq;
  - c) **grandi strutture di vendita**: sono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
4. Le medie e grandi strutture di vendita si articolano nella seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali:
  - a) **medio-piccole strutture di vendita**: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq;
  - b) **medio-grandi strutture di vendita**: gli esercizi e i centri commerciali avente superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq;
  - c) **grandi strutture di vendita di livello superiore**: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

5. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n° 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine o attrezzature comunque inerenti alla vendita ed esposizione e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa e ingresso alla struttura di vendita purché non adibiti all'esposizione di merci e che non superino del 5% la superficie di vendita. Qualora superino questo limite viene calcolata quale superficie di vendita quella eccedente il 5%.
  
6. Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:
  - **centri commerciali di vicinato**: quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
  - **centri commerciali di attrazione** gli altri, suddivisi in:
    - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore di cui al precedente comma 3 e comunque grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
    - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.
  
7. Per superficie di vendita di un centro commerciale (Suv) si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in essa presenti.
  
8. Si definiscono complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato quelle aggregazioni di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituite da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.
  
9. Si definisce area commerciale integrata un'area, come appositamente individuata in cartografia nelle tavole allegate al Piano Regolatore Generale, normalmente interessante almeno due ettari di Superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata comprende al suo interno più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Si configura come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone, qualora siano di progetto e non esistenti, sono da considerarsi unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo. Tali aree sono:
  - definite di **livello superiore** se l'area commerciale integrata comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare e comunque qualora superi la Superficie territoriale di 5 ettari; tali aree sono definite poli funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e

pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica;

- definite di **livello inferiore** tutte quelle che, anche singolarmente, presentano strutture alimentari o non alimentari che non raggiungono le dimensioni di cui al precedente comma 4, punto c) ovvero che siano di dimensioni della Superficie territoriale inferiore a 5 ettari ovvero che riguardino parti di territorio urbanizzato già edificato e con forte presenza commerciale già presente o che preveda nuove strutture commerciali esclusivamente in aree soggette a programmi di riqualificazione urbana ai sensi della Legge Regionale n° 19/1998.

### **Art 43            *Standard urbanistici per incentivare l'ammodernamento delle strutture di vendita esistenti***

1. In relazione alle aree da cedere ad uso pubblico per standard urbanistici, fino alla approvazione di diverse normative e leggi di livello superiore, si applicano le norme della Legge Regionale n° 47/1978 e successive modifiche e integrazioni.
2. Gli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono soggetti alle norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali.
3. Per le medie e grandi strutture si applicano sempre le norme specifiche agli standard relative agli insediamenti commerciali.
4. Risulta possibile procedere alla monetizzazione, parziale o totale, delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, e su parere favorevole del Servizio Ambiente e Territorio, nei seguenti casi:
  - Nell'ambito di Progetti di Valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della Legge Regionale n° 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici esistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - Nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - Nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero degli edifici esistenti.
5. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

**Art 44. Dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci**

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
2. Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2.50 x 5.00, quelli per i motoveicoli non devono essere inferiori a m 1.20 x 3.00. Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n° 122, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

**Art. 45 Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.**

1. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni o spazi comunque confinati, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.
2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza. Possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.
3. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.
4. Nel caso di strutture di vendita con più di 50 dipendenti per turno di lavoro devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, posti auto e moto destinati in modo specifico ai dipendenti della struttura.
5. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalazione automatica che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
6. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
7. I parcheggi destinati a motocicli non devono comunque risultare inferiori al 15%, in termini numerici, a quelli realizzati per le auto.
8. In prossimità degli ingressi alle strutture di vendita devono essere previsti appositi spazi, dotati di opportune rastrelliere, per il parcheggio di biciclette. I parcheggi per biciclette non devono comunque risultare inferiori al 15%, in termini numerici, a quelli realizzati per le auto.

**Art. 46 Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali**

1. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie, nel qual caso dovranno essere alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG.
2. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzano l'estensione della superficie da impermeabilizzare, lasciando le superfici del terreno alla dotazione di aree a verde.

3. Il reperimento di tali aree deve prioritariamente riguardare le soluzioni interrato poste sotto gli edifici e l'uso della copertura degli stessi.
4. Tali indicazioni diventano obbligatorie nel caso di parcheggi di capienza superiore a 100 posti auto.

**Art. 47      *Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela***

1. Vengono stabilite le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali:
  - ***Esercizi di vicinato:*** devono essere dotati di parcheggi pertinenziali pari a 1mq ogni 3 mq di superficie utile di vendita, con un minimo assoluto di 3 posti auto, da reperire in spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
  - ***Medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:***
    - Per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione;
    - Per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
    - Per esercizi da 800 fino a 1.500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
    - Per esercizi oltre 1.500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione.
  - ***Medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:***
    - Per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;
    - Per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;
    - Per esercizi da 800 fino a 1.500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
    - Per esercizi oltre 1.500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione.
  - ***Centri commerciali:*** la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei punti precedenti.

2. Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.
3. Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte su parere favorevole del Servizio Ambiente e Territorio.
4. Nell'ambito dei Progetti di Valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della Legge Regionale n° 14/1999, e come perimetrato nella Tavola 2, qualora il progetto di valorizzazione preveda che l'accesso all'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione o al cambio d'uso le dotazioni di cui ai precedenti commi non sono richieste. Devono comunque sempre essere realizzati i parcheggi per biciclette, anche utilizzando, se non diversamente soddisfacibile, aree pubbliche.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medio-piccole strutture di vendita è ammessa la riduzione dei parcheggi pertinenziali purché la dotazione già in essere, anche attraverso eventuali ampliamenti, sia almeno il 50% di quella prevista al precedente comma 1 con riferimento all'intera Suv;
6. Nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero degli edifici esistenti è ammessa la riduzione, anche totale, dei parcheggi pertinenziali.
7. Nel caso ci si avvalga delle facoltà di cui ai precedenti commi 5 e 6 il Comune, su parere del Servizio Ambiente e Territorio, richiederà in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano e/o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o veicoli leggeri. Devono comunque sempre essere realizzati i parcheggi per biciclette, anche utilizzando, se non diversamente soddisfacibile, aree pubbliche.

#### **Art. 48      *Aree per il carico e lo scarico delle merci***

1. Le medio-grandi e le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.
2. Per le medio-grandi e le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio almeno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale e preferibilmente con alberature e arbusti e/ elementi artificiali.
3. Per le grandi strutture di vendita tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio almeno con alberature e arbusti e/o elementi artificiali.
4. Nei casi di cui al precedente comma 3 l'innesto sulla viabilità pubblica deve avvenire con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Ove possibile devono essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.
5. Nei casi di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 la valutazione del dimensionamento, delle opere di delimitazione e degli innesti delle aree deve essere concordata ed esplicitamente approvata dal Servizio Ambiente e Territorio.



### **Art 49. Accessibilità**

1. I gradi di accessibilità per la localizzazione delle nuove strutture da posizionarsi all'interno del perimetro del Programma di Riqualificazione Urbana, già valutati in sede di individuazione degli ambiti del PRU, sono, in riferimento al punto 5.3 della Delibera di Consiglio Regionale del 23 settembre 1999, n° 1.253, i seguenti:
  - Requisito a): assicurato il livello di prestazione a4) struttura raggiungibile direttamente da una strada urbana di scorrimento, ossia con le caratteristiche delle strade di tipo D di cui all'art. 2 del Codice della Strada;
  - Requisito b): assicurato il livello di prestazione b2) e b3);
  - Requisito c): assicurato il livello di prestazione c2).

### **Art 50. Ammissibilità delle nuove strutture.**

1. Sono confermate tutte le strutture esistenti così come individuate nella Relazione e nella Tavola 1 fatta propria con atto di Consiglio Comunale n. 74 del 25.09.2000 . La conferma si ritiene valida per i settori merceologici, la tipologia dell'esercizio commerciale e l'articolazione e/o la definizione dell'esistente secondo le definizioni di cui al precedente art. 2.
2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutte le zone omogenee A, B, C, D1, D3, D4, e D/III per le aree comprese all'interno del perimetro di area urbanizzata, così come evidenziato alle Tavole di PRG.
3. Fuori dal perimetro di area urbanizzata, come individuato nelle tavole di PRG, nelle zone omogenee diverse da quelle di cui al precedente comma 2, non sono ammessi nuovi esercizi di vendita di qualsiasi tipologia.
4. Le medio-piccole strutture sono sempre ammesse all'interno del perimetro di Area a Vocazione Commerciale Naturale, così come riportato nelle tavole di PRG, senza limitazione numerica ma esclusivamente nel rispetto della pianificazione urbanistica comunale.
5. Le medie strutture sono ammesse sempre nelle zone omogenee D1, D2 D3 e D/III, e nelle zone omogenee B e C limitatamente alle aree interne al perimetro di Area a Vocazione Commerciale Naturale, nel rispetto delle norme delle relative zone; tali strutture, conformemente alla Determinazione finale della Conferenza provinciale dei servizi, approvata in data 21.06.2000, non potranno superare complessivamente le 7 unità, di cui 4 non alimentari e 3 alimentari, computando sia le strutture esistenti sia quelle ancora da insediare.
6. Non sono ammesse nuove grandi strutture ad esclusione di quanto previsto al successivo comma 8.
7. Nella zona omogenea D4 è ammessa una nuova grande struttura commerciale alimentare, comunque della superficie di vendita non superiore a 2.500 mq, e un complesso commerciale di vicinato della superficie di vendita complessiva non superiore a 1.500 mq, esclusivamente a seguito dell'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana così come previsto dall'art. 23 delle presenti norme e della Variante specifica alle N.T.A. del P.R.G. nella stesura adottata nel Consiglio Comunale del 11.03.2000, con atto n° 18.
8. Nell'area perimetrata per i Progetti di Valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della Legge Regionale n° 14/1999, fino alla approvazione dei progetti stessi sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato. L'approvazione dei Progetti di Valorizzazione commerciale può prevedere tipologia di vendita di classe dimensionale superiore fermo restando la massima superficie, per ogni esercizio, 400 mq di Suv.
9. Nella zona omogenea A posta al di fuori del perimetro di cui al precedente comma 9, ma purché sia compresa all'interno del perimetro di Area a Vocazione Commerciale Naturale sono ammesse strutture di vendita non eccedenti la medio-piccola struttura.
10. Tutte le strutture commerciali disciplinate dal presente articolo dovranno essere realizzate nel pieno rispetto di tutte le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999.

**Art. 51      Norme finali e transitorie relative alla Parte Quarta**

1. Ogni norma o previsione contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione o nella cartografia del Piano regolatore Generale in contrasto con le presente norme o con le previsioni della cartografia deve intendersi abrogata.
2. Eventuali chiarimenti o interpretazioni che dovessero rendersi necessari saranno forniti tramite determinazione del Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio nel rispetto del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 114, della Legge Regionale 5 luglio 1999, n° 14, della Deliberazione del Consiglio Regionale 23 settembre 1999, n° 1.253 e dei documenti di cui al precedente art. 1 come approvati dalla Conferenza provinciale dei Servizi convocata ai sensi dell'art. 7 della citata Legge Regionale n° 14/1999.

## PARTE QUINTA

### NORME RELATIVE AGLI STANDARD URBANISTICI E ALLA LORO MONETIZZAZIONE

#### **Art 52. Standard urbanistici**

1. Per standard urbanistici si intendono le dotazioni minime ed inderogabili di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo calcolate sugli abitanti teorici ottenuti moltiplicando la capacità insediativa teorica ai sensi della Legge Regionale n° 24 marzo 2000 n. 20.
2. Gli standard urbanistici da applicarsi ai diversi tipi di intervento e alla zone urbanistiche sono quelli previsti dalla Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, salvo quanto specificatamente previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione e/o dalle schede di cui al documento F.2.
3. Gli standard di cui al presente articolo devono essere realizzati e ceduti al Comune, in caso di intervento edilizio diretto, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
4. I parcheggi pubblici devono comunque essere reperiti e realizzati nei casi di nuova costruzione, ampliamento e demolizione con ricostruzione, attuati tramite intervento edilizio diretto.

#### **Art 53. Monetizzazione degli standard**

1. Nelle zone omogenee A, B1, B2, B3, B4, C2, D2, D3 e D4 in luogo della realizzazione dei parcheggi è prevista la monetizzazione degli standard a parcheggio qualora ricorrano le condizioni sotto specificate:
  - a) Nel caso in cui il lotto edificabile non sia prospiciente ad una strada pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista dal PRG;
  - b) Nel caso in cui le caratteristiche del lotto non consentano la predisposizione di un parcheggio funzionale all'uso pubblico;
  - c) Quando date le preesistenti caratteristiche di urbanizzazione già sussista un regolare tracciato viario costituito già da strade, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.;
  - d) Quando specifici strumenti attuativi preventivi lo prevedano, sulla scorta di approfondite analisi territoriali e urbanistiche, che consentano la riduzione dei parcheggi effettivi.
2. E' facoltà del Comune non richiedere la monetizzazione ma la realizzazione, nei casi indicati al comma 1, qualora lo giustifichino ragioni di pubblico interesse quali la necessità della dotazione in zone altamente urbanizzate, la sicurezza stradale, l'elevazione della qualità urbana, previa comunicazione contestuale alla notifica di accoglimento della istanza di concessione edilizia.

## PARTE SESTA

### NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI PER LA GESTIONE DEL PIANO.

#### **Art 54. Strumenti attuativi vigenti e misure di salvaguardia**

1. Gli strumenti attuativi regolarmente approvati dall'Amministrazione Comunale, in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici generali e di specifiche disposizioni regionali, restano in vigore; potranno essere oggetto delle varianti che non ne modifichino il dimensionamento, il perimetro, le destinazioni d'uso e le dotazioni di standards.
2. Per i soli interventi disciplinati da PEEP sono consentite le varianti che comportano un aumento delle destinazioni residenziali, fermo restando il dimensionamento complessivo dell'intervento.
3. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PRG, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Per data di rilascio, ai fini del presente articolo, si intende la data di notifica di accoglimento con la quantificazione, se dovuta, del contributo per il rilascio della concessione di cui all'art. 3 della Legge n° 10/1977.
4. A decorrere dalla data di adozione del nuovo PRG, non potranno essere rilasciate concessioni edilizie e non approvati Piani Attuativi per interventi in contrasto con le nuove previsioni, anche se abbiano ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia e dagli Enti eventualmente preposti a pareri preventivi, autorizzazioni o comunque a determinazioni in merito, applicandosi le misure di salvaguardia.

#### **Art 55. Istituzione del catasto urbanistico**

1. I documenti di PRG della serie D3 (Tavole di zonizzazione in scala 1:2.000) costituiscono la base operativa del Catasto Urbanistico del Comune. Tale strumento consente l'aggiornamento delle condizioni di attuazione del PRG e l'apposizione di vincoli reali, conseguenti alla utilizzazione fondiaria delle aree agricole, ed alla utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" laddove consentiti.
2. Si procederà al completamento del Catasto Urbanistico, procedendo all'aggiornamento dei dati urbanistici sulla base delle seguenti priorità:
  - Suddivisione delle zone agricole (E2/E3);
  - Delimitazione dei distacchi dalla viabilità pubblica in relazione alle varie deliberazioni assunte dal Consiglio Comunale in materia di classificazione delle strade, dai confini demaniali di fiumi o torrenti, dai crinali in quanto segnalati, secondo quanto indicato all' art. 29;
  - Impostazione del registro fondiario per le zone agricole;
  - Registrazione degli incrementi "una tantum".
3. La rielaborazione su base catastale vettorializzata dei documenti di PRG attualmente prodotti solo su base cartacea non costituisce variante, e necessita unicamente di una dichiarazione di conformità redatta dal Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio.
4. Per la elaborazione del Catasto Urbanistico, con determinazione del Responsabile del Servizio, si disporrà, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia o della richiesta di approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la loro consegna su anche supporto informatico.

#### **Art 56. Particolari prescrizioni in materia edilizia**

1. In relazione a quanto previsto dal precedente art. 1, comma 5, relativo a particolari indicazioni da fornire circa i materiali e le tecniche di lavorazione da usare negli interventi all'interno dei centri e nuclei storici,

per il recupero del patrimonio storico-architettonico rurale sparso nel territorio, e più in generale del patrimonio edilizio delle campagne, e per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi in zona agricola, il PRG prevede che tali indicazioni saranno contenute in appositi atti normativi da emanarsi.

2. Nella fase transitoria, in attesa della emanazione delle norme di cui al punto 1, il Responsabile del Servizio potrà richiedere, su conforme parere della Commissione Edilizia, l'applicazione di particolari accorgimenti ai progetti attenendosi, per quanto compatibili ed applicabili, alle indicazioni dei documenti allegati alla proposta di studio di Piano Regolatore presentata dall'Unione della Valconca e depositata agli atti.

### **Art 57. Sistema dei crinali**

1. Nelle tavole di zonizzazione scala 1:5000 è indicato il crinale principale.
2. Per le aree ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è consentita l'edificazione, se prevista dalle rispettive norme di zona, purchè con configurazioni e caratteristiche tipologiche omogenee a quelle del tessuto edilizio ed urbanistico limitrofo.
3. Per le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, in ogni nuova costruzione o ampliamento, dovrà essere verificato che la nuova quota altimetrica del colmo della copertura, risulti più bassa di almeno 20 metri rispetto alla corrispondente quota altimetrica del crinale.

### **Art 58. Viabilità storica**

1. Nella tavola D.4.m scala 1:5000 è stata individuata la viabilità storica.
2. La viabilità storica individuata non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza e pubblica incolumità.

### **Art 59. Tutela degli assetti idraulici**

1. Nella tav. n. B2'/1 sono cartografate le aree esondabili.
2. Nelle aree esondabili così come individuate nella tav. "B2'/1" allegata all'indagine geologica e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 17 secondo comma del PTCP è vietata la realizzazione di:
  - Nuove costruzioni, comprendenti anche strutture precarie di servizio all'attività agricola;
  - Impianti tecnici, anche di modesta entità;
  - Nuove strade poderali o interpoderali nonché piste di esbosco;
  - Rimboschimenti a scopo produttivo e impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione dei corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo;
  - L'attività agricola per una fascia non inferiore a 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua.
3. Per gli edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 42 e 43 della L.R. 47/78 e s.m..
4. Le aree esondabili sono inoltre soggette alle disposizioni relative alle zone E2b del P.R.G.

### **Art 60. Tutela degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua**

1. Nella tav. B2'/1 allegata alla relazione geologica sono cartografati gli invasi e gli alvei di bacini e corsi d'acqua.
2. Nelle aree di cui al comma 1 sono ammesse esclusivamente, previo parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela idraulica, le seguenti opere:
  - la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui all'art. 22 commi decimo, undicesimo, terzo e lettere c, e, f, del comma quarto del PTCP, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
  - la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della legge 457/78 e ss.mm., dei manufatti edilizi isolati avente interesse storico-artistico o storico testimoniale, che siano definiti ammissibili dallo strumento urbanistico comunale vigente, fermo restando le competenze di cui al D.Lgs. n. 490/99;
  - la realizzazione di opere idrauliche.

### **Art 61. Zone potenzialmente instabili e scarpate fluviali**

1. Nelle aree di dissesto denominate "Frana ad attività periodica – propensione al dissesto – soriflussi, ecc" cartografate nella Tav. B2' allegata all'indagine geologica, ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento dei manufatti esistenti in zona agricola "E" è subordinato alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio seguito da indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell'intorno. A risultato di tali indagini, nel caso di comprovata insussistenza delle condizioni di instabilità, sono ammessi tutti gli interventi compatibili con le specifiche norme di zona.
2. Sono comunque ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78 e s.m. fermo restando le disposizioni e le competenze di cui al D.Lgs. n. 490/99.
3. In adiacenza alle scarpate fluviali cartografate nella Tav. B2'/1 allegata all'indagine geologica, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese.

### **Art 62. Rischio sismico**

1. In tutti gli interventi di cui alla parte seconda delle presenti norme vanno rispettate le eventuali disposizioni ed indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica relazione geologica del Piano ed elaborati integrativi.
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal Piano vanno osservate le disposizioni del D.M. 11.03.88 relativamente alla indagine geologica ed alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.
3. Tutte le disposizioni di cui alla parte 2<sup>a</sup> della presente normativa concernenti i distacchi e le altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al Comune di Morciano di Romagna.
4. Per gli interventi ricadenti nelle fasce di amplificazione sismica cartografate nella Tav. B4 allegata all'indagine geologica, si devono intendere prescrittive le disposizioni attuative riportate nella legenda della medesima tavola.

### **Art 63. Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. In applicazione della L.R. n. 30/2000 e relative Direttive applicative di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 197 del 20.02.2001, si prescrive che nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, così come cartografate nelle Tav. D.4.m della Variante, non sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento dei fabbricati esistenti.
2. Per gli edifici ricadenti in tali aree, nelle quali l'induzione magnetica è superiore a 0,2 microTesla è consentita la demolizione del fabbricato ed il suo trasferimento in altra area, la più prossima possibile all'edificio in oggetto.
3. Per quanto riguarda gli elettrodotti in linea aerea in conduttori nudi da 15 Kv in ambito urbano, le nuove previsioni insediative, sono subordinate allo spostamento e/o interrimento della linea e comunque al conseguimento degli obiettivi di qualità di 0,2 microTesla nel caso di nuovi insediamenti e di 0,5 microTesla nel caso di Piani Urbanistici Attuativi già approvati o di zone di completamento già dotate di opere di urbanizzazione.

### **Art. 64 Fasce di rispetto cimiteriale**

1. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della superficie utile esistente ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 05 agosto 1978 n. 457 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

### **Art. 65. Fattibilità geotecnica degli interventi**

1. L'edificazione nelle aree totalmente o parzialmente interessate da scarpate di terrazzo, individuate nella tav. 5 dell'indagine geologica con le sigle AT30 (G1), AT31 (F1) ed allegata alle presenti norme, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 61 comma 3 delle presenti norme.
2. L'edificazione nell'area individuata nella tav. 5 dell'indagine geologica con la sigla AT30 (G1) ed allegata alle presenti norme, potrà avvenire, inoltre, solo successivamente alla valutazione degli effetti indotti dall'ulteriore tombinatura del canale dei Mulini che attraversa il comparto stesso, se non già tombinato.
3. Nell'area individuata nella tav. 5 dell'indagine geologica con la sigla AT33 (B5) ed allegata alle presenti norme sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, modifiche alla destinazione d'uso consentite per le rispettive zone. Sono escluse nuove edificazioni in quanto l'area ricade nella perimetrazione della zona esondabile del torrente Conca.
4. L'edificazione nelle aree individuate nella tav. 5 dell'indagine geologica con le sigle AT29 (G1) ed allegata alle presenti norme, è consentita ad esclusione della porzione di aree interessate dalla fascia esondabile del torrente Conca (Tav. B2/1 allegata alla relazione geologica), che rimane inedificabile. Su tale area potranno essere consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, modifiche alla destinazione d'uso consentite per le rispettive zone. In ogni caso tali aree potranno concorrere alla localizzazione delle aree per standard.
5. La realizzazione dell'infrastruttura viaria di collegamento con la SP 17 per Saludecio, a sud ovest del territorio comunale, potrà avvenire solo successivamente alla esecuzione di opere di bonifica e consolidamento del versante e di regimazione delle acque di scorrimento sia superficiale che ipodermico e trasmettendo i carichi esercitati al substrato compatto.

**Art. 66.      *Prescrizioni degli assetti idrogeologici***

1. Nelle zone a bassa o media vulnerabilità della falda cartografate nella Tav. B3/1 allegata all'indagine geologica, sono vietate le attività elencate alle lettere a, b, c, d ed e del comma 2 dell'art. 16 delle NTA del PTCP.

**Art. 67      *Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso***

1. Si tratta di una zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso con raggio di 15 chilometri attorno all'osservatorio astronomico ubicato nel Comune di Saludecio, assegnata con determinazione dirigenziale n. 1229 del 27.04.2016 di ARPAE dell'Emilia Romagna ai sensi dell'art. 3, comma 6 della D.G.R. n. 1732/2015.
2. Entro tale area, ai sensi dell'art. 3, comma 2 della predetta deliberazione regionale n. 1732/2015 è necessario:
  - a. limitare il più possibile i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata;
  - b. adeguare gli impianti realizzati prima del 14 ottobre 2003 e le fonti di rilevante inquinamento luminoso;
  - c. ridurre il più possibile i tempi di accensione degli impianti di illuminazione e massimizzare l'uso dei sistemi passivi di segnalazione (es. catarifrangenti, ecc.) nel maggiore rispetto dell'ecosistema.